

Eiendomsmeglers informasjonsansvar

Med vekt på offentlige planer og vedtak

Kandidatnummer: 555

Leveringsfrist: 25.11.13

Antall ord: 17822



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Problemstilling.....	1
1.1.1	Hvorfor er dette aktuelt?.....	1
1.2	Rettslig plassering – hva er eiendomsmegling og begrepsavklaring.....	2
1.2.1	Saklig virkeområde.....	2
1.2.2	Stedlig virkeområde.....	3
1.2.3	Begrepsavklaring	4
1.3	Avgrensing og avhandlingens oppbygging	5
2	RETTSKILDEBILDET	6
2.1	Lov	6
2.1.1	Kort historikk.....	6
2.1.2	Loven av 2007	7
2.2	Forarbeider.....	8
2.3	Rettspraksis.....	8
2.4	Annen praksis	9
2.4.1	Reklamasjonsklagenemnda for eiendomsmeglingstjenester	9
2.5	Rettskildebildet ellers	10
2.5.1	Juridisk litteratur.....	10
2.5.2	Diskusjon av Finanstilsynets aktivitet	11
3	EIENDOMSMEGLERS OPPLYSNINGSPLIKT OVERFOR KJØPER	13
3.1	Det ulovfestede profesjonsansvaret	13
3.2	God meglerskikk.....	14
3.2.1	Første ledd	16
3.2.2	Annet ledd	17
3.3	Hovedregelen om eiendomsmeglernes informasjonsansvar	19

3.3.1	Tema som omfattes av den generelle undersøkelsesplikten etter første ledd	21
3.3.2	Annen aktuell informasjon som omfattes av første ledd	24
3.3.3	Unntaksregelen for ikke innhentede opplysninger	25
3.4	Minstekravene til opplysninger	26
3.4.1	De obligatoriske opplysningene i andre ledd nr 1-14.....	27
4.	NÆRMERE OM EIENDOMSMEGLERS INFORMASJONSANSVAR	
	SPESIFIKT RUNDT KOMMUNALE/OFFENTLIGE PLANER.....	34
4.1	Endelige offentlige planer	35
4.1.1	Hva er endelige offentlige planer	36
4.1.2	Arealmessig tilknytning – hvilke planer omfattes av opplysningsplikten.....	38
4.1.3	Meglers informasjonsansvar om virkningen av endelige offentlige planer ..	40
4.1.4	Meglers informasjonsansvar for verifisering av innhentet kommunal/statlig informasjon om offentlige planer.....	42
4.1.5	Meglers informasjonsansvar for saksbehandlingen av offentlige planer	44
4.1.6	Bemerkning om meglers plikt til å sette seg inn i offentlige planer.....	45
4.2	Ikke endelige offentlige planer	48
4.2.1	Ikke endelige planer og prosjektmegling.....	51
5	MEGLERS UNDERSØKELSESPLIKT RUNDT KLAGER PÅ OFFENTLIGE VEDTAK VED PROSJEKTMEGLING.....	52
5.1	Innledning.....	52
5.2	Aktualitet	54
5.3	Undersøkelsesplikt rundt offentlige vedtak	54
5.3.1	Momenter som taler <i>for</i> at informasjonsansvaret omfatter tiden etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt.....	55
5.3.2	Momenter som taler <i>mot</i> at klager på offentlige vedtak ved prosjektmegling omfattes av undersøkelsesplikten	58
5.3.3	Delkonklusjon.....	59
5.3.4	De lege ferenda: Informasjonsansvar for reglene om klage/omgjøring av vedtak	60

6	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	61
7	LITTERATUR, DOMS- OG LOVREGISTER.....	61

1 Innledning

Oppgavens tittel er eiendomsmeglers informasjonsansvar.

Meglerbransjen omsetter årlig for store verdier, og for de fleste private kjøpere er eiendommen en av de største investeringene i livet¹. Dette er en av grunnene til at kvalifisert bistand fra eiendomsmegler er betydningsfull. Kravene til megler er hjemlet i lov av 29. juni 2007 nr. 73 (eiendomsmeglingsloven).

Eiendomsmeglers ”viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selgeren”², derfor kan denne informasjonen ha en tendens til ikke å være fullstendig objektiv.

Potensielle kjøpere er avhengig av korrekt og relevant informasjon om eiendommen for å kunne ta en beslutning.

1.1 Problemstilling

Da selger som oftest er den som sitter med mest informasjon om eiendommen, vil det naturligvis påhvile selger et stort ansvar for å gi mest mulig relevant informasjon videre. Faren er at opplysningene kan bli farget av selgers sterke interesse i å bli kvitt eiendommen. De kan også preges av upresise formuleringer og eventuelt manglende kunnskap. Det ligger da et stort ansvar på megler i å bringe klarhet i og kvalitetssjekke denne informasjonen, i tillegg til å finne utfyllende opplysninger fra kommune, Statens kartverk osv.

Formålet med denne avhandlingen er derfor å avdekke grensene for eiendomsmeglers informasjonsansvar overfor eventuelle kjøpere og interessenter av eiendommen.

1.1.1 Hvorfor er dette aktuelt?

I 2011 ble det gjort en undersøkelse av Statens institutt for forbruksforskning. Her ble et representativt utvalg av meglere spurt om hva slags klager de fikk mest av³. De fleste

¹ Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 7

² NOU 2006:1 s. 119

³ Stamsø (2011) s. 37

klagene omhandlet meglers opplysningsansvar for feil og mangler ved eiendommen. Meglerne mente blant annet at de ble tillagt ansvar de ikke hadde etter loven, nemlig selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Meglerne opplevde også at kjøperne i for stor grad stolte på førsteinntrykket og at salgsprosessen gikk veldig fort.

Undersøkelsen viser at flere år etter at den nye eiendomsmeglingsloven trådte i kraft er omfanget og innholdet av eiendomsmeglernes informasjonsansvar fremdeles usikkert. Dette er det også gjort oppmerksom på i juridisk litteratur⁴.

Målet med denne avhandlingen er derfor å redegjøre for og klargjøre innholdet og utstrekningen av eiendomsmeglernes informasjonsansvar, med særlig vekt på opplysningsplikt om offentlige planer og offentlige vedtak.

1.2 Rettslig plassering – hva er eiendomsmegling og begrepsavklaring

1.2.1 Saklig virkeområde

Emgll. gjelder ved omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann og ikke omsetning av fast eiendom på generell basis⁵. Med eiendomsmegling menes det etter emgll. § 1-2 (2) å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved omsetning av fast eiendom, jf. emgll. § 1-2 (2) nr. 1.

Etter tradisjonell lære betyr begrepet *megler* en selvstendig mellommann som opptrer for fremmed regning⁶. Det sentrale kjennetegnet ved en mellommann er altså at han opptrer for fremmed regning og risiko, i motsetning til ved egenhandel. Loven bruker begrepet *oppdragstaker*, og hvem som er det følger av § 6-4 første ledd nr. 1. Dessuten oppstiller forarbeidene til eiendomsmeglingsloven av 1989 § 1-1 om lovens saklige virkeområde som er videreført i den nye lovens § 1-2 annet til sjette ledd at det må dreie seg om omsetning av rett til fremmed fast eiendom (vilkår knyttet til transaksjonens objekt)⁷. Lovens saklige virkeområde viser altså at eiendomsmegling er en monopolbeskyttet, konsesjonspliktig

⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 258

⁵ Rettsdata.no, emgll. § 1-1, note (3) ved Tore Bråthen

⁶ Sjur Brækhus, Meglerens rettslige stilling, Oslo, 1946.

⁷ NOU 1987: 14 s. 46flg og Ot.prp. nr 59 (1988-89) punkt 3.2.1 s. 6-7

virksomhet, der det brukes mellommann og omsetningen er knyttet til rett til fast eiendom. Med omsetning menes hovedsaklig salg og kjøp, men bytte omfattes også av ordlyden, generelt omfattes altså all overdragelse knyttet til selve eiendommen eller rettigheter i den.

1.2.2 Stedlig virkeområde

Jf. emgll § 1-2 første ledd kommer loven til anvendelse på ”eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge”, og Kongen kan bestemme at loven skal gjelde for Svalbard og Jan Mayen. Det vil si at eiendomsmegling ikke kan utøves i Norge uten norsk bevilling og tilsyn. Når det gjelder stedlig virkeområde og dets betydning for informasjonsansvaret som denne avhandlingen skal dreie seg om, har interessenter etter emgll. § 6-7 krav på opplysninger før handel sluttes.

Norsk kontraktsrett og eiendomsmeglingsrett har mange likheter med både svensk og dansk rett, dette vil det gis en kort fremstilling av.

I Danmark er det lov om omsætning af fast ejendom⁸ som regulerer meglers virksomhet. Her er det §§ 13 og 14 som er mest aktuelle. § 13 hjemler opplysningsplikten overfor kjøper og selger, spesifikt om muligheten for byggeteknisk gjennomgang og eierskifteforsikring, og § 14 lovfester meglers undersøkelsesplikt og kontroll av opplysninger. Svensk Fastighetsmäklarlag⁹ inneholder også bestemmelser som likner de norske. Loven hjemler i § 8 i likhet med emgll. § 6-3 krav til god meglerskikk omsorgsplikt og ivaretagelse av både selger og kjøper. § 16 lovfester meglers rådgivnings og opplysningsplikt om eiendommen og forhold som har sammenheng med handelen. Denne likner norsk lovs hovedregel om meglers opplysningsplikt (§ 6-7 første ledd).

§ 17 omhandler kontroll av eierforhold, eventuelle servitutter o.l. mens § 18 omhandler prospekt/salgsoppgave, og sammen utgjør de to paragrafene de obligatoriske minstekravene som står i norsk lovs § 6-7 andre ledd.

⁸ Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast ejendom

⁹ Fastighetsmäklarlagen (2011: 666)

Som illustrert er likhetene med annen skandinavisk rett på området store, og særlig den svenske reguleringen har store likhetstrekk med den norske når det gjelder meglers informasjonsansvar.

Dog er norsk rett ganske unik når det gjelder meglers omfattende rolle ved eiendomsomsetning. Som mellommann er det vanlig at megler tar for seg prosessen fra eiendommen legges ut for salg, visninger, kontraktsinngåelse og oppgjør.

1.2.3 Begrepsavklaring

Begrepet ”eiendomsmeglernes informasjonsansvar” innebærer tre aspekter. For det første må han *opplyse* om informasjonen som foreligger om eiendommen. Dette gjelder ikke kun den informasjonen som er umiddelbart tilgjengelig. Det innebærer også at han må *undersøke* om det foreligger øvrige relevante opplysninger. Dette er informasjonsansvarets andre aspekt. Det tredje er at han må *kontrollere* opplysningenes troverdighet, og som et utslag av denne kontrollplikten må han forstå dem. Kontrollen må naturligvis sees i lys av meglers generelle faglige kompetanse og avgrenses innenfor rammene av et forsvarlig skjønn. De kontrollerte opplysningene må deretter opplyses til kjøper. I avhandlingen videre brukes ordene opplysningsplikt/informasjonsansvar vilkårlig.

Hvem som defineres som kjøper etter eiendomsmeglingsloven blir også da viktig å avklare, da avhandlingens rammer er nettopp ansvaret overfor kjøper. I forarbeidene¹⁰ ser vi at ikke bare kjøper men også potensielle kjøpere, altså interessenter, skal omfattes av meglers informasjonsansvar. Dette følger også naturlig av at kjøper skal ha tid til å ta den aktuelle informasjonen med i vurderingen før han tar en beslutning, og dette hadde ikke vært mulig om opplysninger kun hadde blitt gitt til den ene som kjøper, da er jo allerede handelen inngått.

¹⁰ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 9

1.3 Avgrensing og avhandlingens oppbygging

Som en følge av temaets omfang vil det gjøres noen avgrensinger. Perspektivet er private kjøpere, det avgrenses derfor mot næringsmegling og utleieformidling. Avhandlingen avgrenses dessuten mot eiendomsmeglers informasjonsansvar overfor andre enn kjøper og andre interessenter. Dette vil si at jeg utelater informasjonsansvaret overfor selger, som også er oppdragsgiver, og eventuelle andre. Når det gjelder redegjørelsen for emgll. § 6-7 avgrenses det fra bestemmelsens fire siste ledd, dette grunnet oppgavens rammer og omfang.

Avhandlingens omfang gjør også at det avgrenses mot konsekvensene av brudd på informasjonsansvaret, altså en eventuell erstatningsplikt for megler. Kort nevnes det at et stadfestet brudd på informasjonsansvaret primært vil føre til erstatningsansvar for megler der det har medført et økonomisk tap for kjøper. Det avgrenses også mot etterfølgende informasjonsplikt. Et eksempel på slike etterfølgende forhold ville eksempelvis være utgivelse av budjournal.

Når det gjelder selve grunnlaget for eiendomsmeglers informasjonsansvar, tas det utgangspunkt i eiendomsmeglingsloven av 2007. Dog vil det gis en kort historisk fremstilling av tidligere rettslig regulering av meglers informasjonsansvar under punkt 2. Dessuten informeres det der det er aktuelt grunnet bruk av rettskilder, om nåværende lov er en videreføring av den forrige.

Avhandlingen videre er disponert som følger. Oppgavens andre kapittel redegjør for rettskildebildet innenfor eiendomsmegling. Deretter kommer hoveddelen om informasjonsansvaret i tredje kapittel. Det tas utgangspunkt i § 6-3 om god meglerskikk og deretter blir fokuset på § 6-7 som hjemler meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Denne omhandler både meglerens plikt til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon. Her vil det bli redegjort både for den generelle opplysningsplikten hjemlet i bestemmelsens første ledd, og dessuten minstekravene hjemlet i andre ledd.

I oppgavens fjerde kapittel kommer en mer spesiell analyse av meglerens informasjonsansvar når det gjelder offentlige planer. Femte kapittel behandler meglers eventuelle undersøk-

kelsesplikt rundt klager på offentlige vedtak. Avsluttende bemerkninger utgjør avhandlingens siste kapittel.

2 Rettskildebildet

Avhandlingens metode vil være i samsvar med alminnelig norsk rettskildelære. Dette medfører at det tas utgangspunkt i loven og dessuten legges vekt på forarbeider og rettspraksis. Andre myndigheters praksis, privates praksis, juridisk teori og reelle hensyn er rettskildefaktorer som anvendes der de kan illustrere gjeldende rett.

2.1 Lov

2.1.1 Kort historikk

Den første reguleringen av meglers virksomhet var gjennom instruks¹¹. I 1808 ble det vedtatt en forordning¹², og videre en lov om meglers ansettelse, plikter og rettigheter i 1818¹³. Eiendomsmeglerne slik de er kjent i dag kom på begynnelsen av 1900-tallet og ekspanderte med industrialiseringen, tilflytting til byene og økt eiendomsomsetning under første verdenskrig¹⁴.

I 1931 kom den første norske loven¹⁵ om eiendomsmegling. Den rakk bare å virke i syv år før den ble avløst av neste lov om eiendomsmegling, lov av 4. juni 1938 nr. 13. Denne loven virket i mange år men viste seg etter hvert å være mangelfull, og det ble på 80-tallet påbegynt forberedelser til en ny lov av Falkanger-utvalget¹⁶. Forberedelsene til denne lovens regler av offentligrettslig art bygget på ”to grunnleggende rettspolitiske hensyn”¹⁷, konkurransehensynet og forbrukerhensynet. Når det gjelder de privatrettslige spørsmål er

¹¹ Brækhus (1946) s. 23-24 sml. Bråthen (2013) s. 17

¹² Bråthen (2013) s. 17

¹³ Bråthen (2013) s. 17

¹⁴ Andersen (2007) s. 25

¹⁵ Lov av 19. juni 1931

¹⁶ Utvalg oppnevnt ved Kgl. res 23. mars 1984

¹⁷ Bergsåker (2010) s. 98

det ikke like omfattende rettspolitiske drøftelser, men forbrukervernet er gjennomgående også her. Loven medførte store endringer¹⁸, bl.a. når det gjaldt autorisasjonsordningen, vederlagssystemet og meglers opplysningsplikt. Den nyeste loven innebar en del endringer i meglernes rammevilkår, men viderefører ellers i stor grad reglene fra 1989-loven¹⁹.

2.1.2 Loven av 2007

Loven er en sentral rettskilde for denne avhandlingen. Eiendomsmegling reguleres av lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73, forkortet emgll. Forkortelsen, evt. ”eiendomsmeglingsloven” brukes i oppgaven heretter. Loven trådte i kraft 1. januar 2008. Forarbeidet ble gjort av Bråthen-utvalget²⁰, som avga sin hovedinnstilling i NOU 2006:1 Eiendomsmegling, avgitt av Finansdepartementet 10. januar 2006.

Emgll. er et resultat av at lovgiver har ønsket å presisere og tydeliggjøre eiendomsmeglers informasjonsansvar, derfor er loven særlig tungtveiende på dette området. Den er i utgangspunktet preseptorisk, med mindre noe annet fremgår av den særlige bestemmelse.

Lovens formål er stadfestet i emgll. § 1-1. ”Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand.” Emgll. har en del skjønnsmessige bestemmelser, og der tolkningen av disse kan åpne for tvil skal de fire kriteriene i formålsparagrafen vektlegges²¹.

Eiendomsmeglingsloven er et resultat av en forbrukervennlig trend i samfunnet, også på det rettslige området. Dette har blant annet ført til bedre forbrukervern i loven, også når det gjelder opplysningsplikten. Dette ser vi også på informasjonsansvarets område. Eksempelvis er noe av det som før var en del av god meglerskikk nå inntatt som obligatoriske minstekrav til opplysninger i prospektet som følger av annet ledd. Etter 1989-loven var mengden og typen informasjon mer opp til oppdragstakers skjønn.

¹⁸ Bråthen (2013) s. 18

¹⁹ Bergsåker (2010) s. 89

²⁰ Bergsåker (2010) s. 20

²¹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 59

2.2 Forarbeider

Den nye loven er et resultat av en ny og stor lovreform, dette gjør forarbeidene til en helt sentral rettskildefaktor²². Dette illustreres av at rettspraksis om emgll. ofte vektlegger forarbeidene når de skal fastlegge lovens innhold. Et eksempel på dette er Rt 1995 s. 1530, Saken gjaldt erstatningskrav mot megler som ikke førte frem. Dog ble det uttalt som nevnt under punkt 3.1 at ”Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøver”. Dette ble forankret i god-skikk standarden og uttalelsene retten her støttet seg på var fra utredningen til 1989-loven; NOU fra 1987. Mer om dommen under.

Forarbeidenes vekt styrkes også av at eiendomsmeglingsloven fremdeles er en relativt ny lov som ikke har virket så lenge, og forarbeidene må da antas å tillegges stor vekt ved tolkningen av loven²³. Da den nåværende loven er ment å være både en videreføring og en utvidelse av 1989-loven, er forarbeidene til den forrige loven fremdeles relevante i forhold til å fastlegge den nåværende lovs krav til meglers informasjonsansvar. Det vil si at både NOU 1987:14 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) er relevante forarbeider, i tillegg til forarbeidene til den nye loven; NOU 2006:1 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007).

2.3 Rettspraksis

Rettspraksis er en svært sentral rettskilde for oppgaven. I samsvar med alminnelig juridisk metode vil avgjørelser av Høyesterett tillegges mest vekt, men også underretts-avgjørelser vil bli anvendt, der de illustrerer gjeldende rett når det gjelder eiendomsmeglernes informasjonsansvar. De underordnede domstolers praksis er avgjørelser fra lagmannsretten og tingretten. Sistnevnte har lavest vekt som en følge av rettshierarkiet²⁴. Det er uenighet i teorien om hvilken vekt underrettspraksis skal tillegges²⁵. Da det er avsagt et begrenset antall avgjørelser fra Høyesterett siden loven trådte i kraft medfører dette et større fokus på under-

²² Rosén og Torsteinsen (2008) s. 66

²³ Andenæs (2009) s. 26

²⁴ Boe (2010) s. 248

²⁵ l.c

rettsavgjørelsene enn ellers. Lovens relativt korte levetid gjør også at dommer avsagt med bakgrunn i 1989-loven også kan være aktuelle. Utenlandsk rett behandles ikke.

2.4 Annen praksis

Det er ulike oppfatninger om bransjepraksis betydning som rettskildefaktor etter norsk rett. Eckhoff mener det kan være en selvstendig rettskildefaktor²⁶. Andre, deriblant Bergsåker, argumenterer delvis imot dette. Han mener den kan ha betydning, men vanskelig å kartlegge. Dette fordi bransjen ikke selv kan definere bindende rettslige standarder eller utvikle rettsregler. Likevel er bransjepraksis ulik fra bransje til bransje og kan ha varierende betydning. Forvaltningspraksis er et eksempel på praksis som tillegges en viss vekt av domstolene. Den rettslige normen ”god meglerskikk”, emgll. § 6-3 gjør at bransjepraksis for eiendomsmeglere kan ha mer vekt enn ellers. Praksisen forandrer seg i takt med samfunnet og publikums forventninger til meglerbransjen. Etter eget skjønn fremstår bransjepraksis hos meglere relativt ensartet, og tillegges derved betydning i avhandlingen.

Særegent for meglerbransjen kan synes å være at den er ortodoks på den måten at bransjen som helhet ekstremt sjelden feiler. Den karakteriseres av at den er forsiktig ved at den typisk benytter seg av preaksepterte løsninger, eksempelvis å undersøke kjøpers finansiering – dette er bransjepraksis men ikke hjemlet i lov.

Se mer om dette under avhandlingens punkt 3.2.

2.4.1 Reklamasjonsklagenemnda for eiendomsmeglingstjenester

Særegent for eiendomsmegling er at man har en klagenemndpraksis, Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, etablert 1. januar 2005. Nemnda har hjemmel i emgll. § 8-8 første ledd. Alle eiendomsmeglingsforetak unntatt rene næringsmeglere jf. emgll. § 2-10 skal være tilknyttet en nemndsordning. Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, heretter kalt reklamasjonsnemnda eller klagenemnda, er opp-

²⁶ Eckhoff (2001) s. 261

rettet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Den norske Advokatforening (DNA), Eiendomsmeglerforetakenes Forening (Eff) og Forbrukerrådet²⁷. Nemnda behandler tvister mellom privatpersoner og foretak om de objekter foretaket formidler.

Nemndas praksis er kun rådgivende for partene, dessuten er dens uttalelser ofte konkrete og korte. Dette taler for at den vanskelig kan tillegges stor vekt som rettskildefaktor. På den annen side behandler den et stort antall saker årlig og er balansert sammensatt²⁸. Sammensetningen gjør at den anses upartisk.

Spesielt med klagenemnda er at Tore Bråthen var nemndsformann i den gamle nemnda fra 2002 til 2005 og nemndleder fra den nye ble opprettet i 2005 der han satt ut 2012. Han ledet også utvalget som utarbeidet NOU 2006:1, altså forarbeidene til den nåværende loven. Dette kan tale for at nemnda i praksisen jeg bruker, har dømt i samsvar med gjeldende rett.

Dersom det foreligger en enhetlig praksis på et spesifikt område og denne er av god kvalitet og forenlig med de andre rettskildefaktorene, kan den få noe rettskildemessig betydning²⁹. Både i Høyesterett og i underrettene har det blitt henvist til nemndas praksis, eksempelvis i Rt 1995 s. 1350. Her benytter førstvoterende praksisen til å tolke loven.

Som redegjort finnes det momenter som taler både for og i mot å vektlegge klagenemndas praksis vekt, dette gjør at det bør vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Det vil derfor i enkelte steder i avhandlingen bli vist til klagenemndas praksis.

2.5 Rettskildebildet ellers

2.5.1 Juridisk litteratur

Juridisk litteratur er skriftlige fremstillinger av gjeldende rett eller kritikk av denne. Dette er etter norsk metodelære en rettskildefaktor av begrenset betydning. Likevel kan den ha en viss opplysningsverdi rundt rettskildesituasjonen. Det finnes begrenset med litteratur rundt

²⁷ www.eiendomsmeglernemnda.no - Om reklamasjonsnemnda

²⁸ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 69

²⁹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 69

temaet eiendomsmeglers informasjonsansvar. I avhandlingen vil det bli benyttet juridisk litteratur der jeg finner det hensiktsmessig. Kilder som da særlig vil bli anvendt er Rosén og Torsteinsen, Eiendomsmegling – rettslig spørsmål 2. utgave fra 2008, Bråthens kommentar til emgll. utgitt d.å. og Bergsåkers Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk fra 2010.

2.5.2 Diskusjon av Finanstilsynets aktivitet

Det nevnes at Finanstilsynets aktivitet gjør rettskildebildet på dette rettsområdet noe spesielt. Finanstilsynet er et selvstendig styringsorgan som utleder sin kompetanse fra Finanstilsynsloven³⁰. De skal føre kontroll med foretak og markeder³¹, blant annet kontroll med eiendomsmeglingsbransjen. De har ansvaret for å føre tilsyn med alle som tilbyr eiendomsmegling.

Tilsynets aktivitet når det gjelder eiendomsmegling, har økt betraktelig siden 80-tallet³² da forrige lov ble utarbeidet. Dette er mye på grunn av at regelverket meglere må forholde seg til er mer omfattende og det er også bransjens aktivitet som sådan. Utviklingen de siste fire år er illustrerende; det ble formidlet 109 000 boliger gjennom eiendomsmeglere og advokater i 2008³³, mens i 2012 er tilsvarende tall om lag 146 000³⁴. Medias interesse har også økt i takt med bransjens utvikling.

Tilsynet produserer etterarbeider og besvarer spørsmål om lovtolkninger. Denne forvaltningspraksisen vektlegges i stor grad av meglerne, særlig dersom problematikken som blir behandlet ikke kommer så langt at den blir avgjort av domstolene. Finanstilsynet produserer dessuten også detaljerte forskrifter og lager lovforslag.

Fører denne omfattende praksis og meglerbransjens vektlegging av denne at det kan settes spørsmålstegn ved om lovgiverrollen flyttes nedover? Dette ville i så fall potensielt være i

³⁰ Lov av 07. desember 1956 nr. 1.

³¹ Finanstilsynet.no

³² Wilhelm Mohn Grøstad, seksjonsleder Finanstilsynet

³³ Finanstilsynet.no, Pressemelding, 18/2010, 14. april 2010

³⁴ Finanstilsynet.no, Pressemelding 13/2013 24. april 2013

strid med maktfordelingsprinsippet. Boe³⁵ er blant dem som er vært kritisk til å tillegge forvaltningens rettsoppfatninger for mye vekt. Dette syn deler han med Fleischer som uttaler at ”Noe bortimot det fantastiske at en enkelt departementsavdeling plutselig skal gis en slags lovgivende innflytelse på hva som gjelder etter norske lover og rettsregler for øvrig”³⁶.

Andenæs³⁷ på sin side er delvis åpen for at tolkningsuttalelser kan virke supplerende til forarbeider. Boe selv deler Eckhoffs syn³⁸, som er at forvaltningens rettsoppfatning i prinsippet kan ha rettskildebetydning.

Selv om kritikken her gjelder domstolenes bruk av rettsoppfatninger gjelder de samme argumenter i minst like stor grad når det gjelder en bransjes bruk av slike etterarbeider. Muligens kan man være enda mer kritisk til dette, da eksempelvis meglerbransjen sitter med betydelig mindre rettslig tyngde enn domstolene gjør og derfor trolig følger Finanstilsynets uttalelser mer ukritisk.

På den annen side er forvaltning av lover underlagt offentlig instans et effektivt system da det løpende føres tilsyn med og besvares ulike rettslige spørsmål og på den måten sparer domstolene for arbeid.

Dessuten kan Finanstilsynets vedtak påklages til departementet og man har der en sikkerhetsventil, og deres myndighet er delegert derfra. Det bør også vektlegges at man på Finanstilsynets sider har dokumenter på de fleste områder innen eiendomsmegling, noe som kan tale for at de har god bransjemessig oversikt. På tross av at muligens kan være noe kritisk til den store vekten tilsynets uttalelser er gitt fører det nok også til en mindre tilfeldig og varierende lovanvendelse fra meglernes side, noe som igjen kan gagne forbrukerne.

³⁵ Boe (2012)

³⁶ Fleischer (1998) s. 311

³⁷ Andenæs (2009) s. 123

³⁸ Eckhoff (2001) s. 231 og 237-238

3 Eiendomsmeglers opplysningsplikt overfor kjøper

3.1 Det ulovfestede profesjonsansvaret

Profesjonsansvaret ble fastslått av Høyesterett i Rt 1995-1350 i Rudi-dommen, der først-voterende uttalte følgende; ”Det gjelder i utgangspunktet et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere”. Saken gjaldt kjøp salg av en eiendom som bestod av fire leiligheter. I prospektet var det uttrykt at alle fire kunne leies ut, men realiteten var at dette kun gjaldt to av dem. På denne bakgrunn saksøkte kjøper selger, som ikke var søkegod. Kjøper saksøkte derfor megler. Eiendomsmegleren hadde ikke korrigert de feilaktige opplysningene. Retten kom til at dette var svikt i opplysningsplikten og at dette var erstatningsbetingende uaktsomt.

Den såkalte Eikas-dommen³⁹ var den første høyesterettsdommen som holdt eiendomsmegler ansvarlig på grunn av manglende opplysninger. Megler ble erstatningsansvarlig fordi han ikke hadde opplyst til selgeren at salget ville utløse gevinstbeskatning. Dette er en dom som gjelder informasjonsansvaret oppdragstaker har overfor selger, og ikke kjøper, som er avhandlingens perspektiv, men den nevnes uansett da oppdragstakers opplysningsplikt belyses. Det er viktig å poengtere at selv om megler her ble holdt erstatningsansvarlig fordi han ikke opplyste selgeren om at salget ville utløse gevinstbeskatning, er det ingen generell regel om at megler har alminnelig plikt til å ta opp skattemessige følger med oppdragsgiver. Men dette var en spesiell sak der megler hadde en sterk oppfordring til å ta opp skatte-spørsmålet. Det viktige i avhandlingens perspektiv er at dommen er en pioner på området, da den holder megler ansvarlig grunnet manglende oppfyllelse av informasjonsansvaret.

Dette har senere blitt oppfulgt, blant annet i Rt 1996 s. 407 og Rt 2005 s. 507 som er eksempler på dommer som omhandler at megler kan ha andre plikter enn de som konkret står i loven.

³⁹ Rt 1988 s. 7

3.2 God meglerskikk

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 oppstiller et grunnleggende krav til eiendomsmeglerens gjennomføring av oppdraget. Eiendomsmeglingsloven er ikke alene om å ha en slik standard. I flere særlover oppstilles flere konkrete aktsomhetsplikter, og dessuten egne erstatningshemler. Eksempelvis § 8-1 i lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer (revisorloven) og § 17-1 i lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven) § 17-1. Aktsomhetsplikter finnes eksempelvis for advokater i domstolloven⁴⁰ og i advokatforskriften⁴¹, og da særlig i kap. 12 til advokatforskriften: Regler for god advokatskikk. Dersom profesjonsvirksomheten ikke er lovregulert, som eksempelvis er tilfellet for takstmenn, kan man bygge på bransjens etiske retningslinjer og normer, jf. tidligere nevnte Rt 1995 s. 1350.

Hovedspørsmålet for ansvarsvurderingen vil være om den profesjonelle part burde ha handlet annerledes ut i fra de synbare forventninger som oppdragsgiveren hadde, og ut i fra de forventningene som man normalt kan forutsette innenfor vedkommende bransje.

Det skal etter bestemmelsens første ledd utføres ”i samsvar med god meglerskikk (...) og med omsorg for begge parter interesser”. Begrepet omsorg viser til at megleren ikke forplikter seg til et spesifikt resultat, men en innsats som står i samsvar med dette kravet⁴². Innsats kan være vanskeligere å måle verdien av enn resultat, noe som kan sette kjøper i en vanskeligere bevismessig situasjon dersom han mener megler ikke har oppfylt omsorgsplikten.

Det har med tiden utviklet seg en såkalt rettslig standard knyttet til begrepet ”god meglerskikk”. En rettslig standard er et rettslig begrep som innebærer at normer utenfor begrepet selv er avgjørende for hvordan begrepet skal tolkes og anvendes. Typisk for slike standar-

⁴⁰ Lov av 13. august 1981 nr. 5

⁴¹ FOR-1996-12-20-1161

⁴² NOU 1987:14 s. 63

der er at de kan forandre innhold i takt med samfunnsutviklingen, noe som får konsekvenser for hvordan de anvendes av domstolene og andre rettsanvendere⁴³.

Begrepet er ikke nærmere definert i loven, men Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler, § 1, definerer god meglerskikk som å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjent og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket⁴⁴.

Av dette kan man utlede en forsvarlighetsnorm innenfor profesjonsansvarets rammer. God meglerskikk innebærer et ansvar i første omgang både overfor oppdragsgiver, men også overfor interessenter og kjøper. Om megler har overholdt kravet må avgjøres på bakgrunn av en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering. Rettslige standarder medfører en viss rettsusikkerhet, derfor lanserte Knoph en metode for å minske denne usikkerheten, kalt rasjonalisering⁴⁵. Denne innebar tre stadier⁴⁶. Kort fortalt må standardens målestokk være klar og presis, gjerne eksemplifisere med typiske situasjoner i tillegg til å klargjøre tellende momenter og faktorer og for det tredje anvende praktiske eksempler. Dog er ikke ”god meglerskikk” en rettslig standard i streng forstand, da det ikke er en ”ren henvisning til en målestokk utenfor bestemmelsen”⁴⁷. Likevel er god meglerskikk en elastisk størrelse da det varierer med situasjon og tid, og utgangspunktet for normen er meglerbransjen. Det følger også av forarbeidene⁴⁸ til den gamle loven at normen for god meglerskikk er dynamisk og kan endre seg over tid, dette følger også av Rt 1995 s. 1350.

Det vil nå gås nærmere inn på hva som ligger i begrepet ”god meglerskikk” med utgangspunkt i bestemmelsens to første ledd. Tredje ledd gjelder forbud mot at megler inngår avtale om eiendomsmegling dersom avtalen er et resultat av koblingshandel, og fjerde ledd

⁴³ http://snl.no/rettslig_standard

⁴⁴ http://www.nef.no/xp/pub/topp/medlemskap/nefs_lover_etiske_regler_etc/521908

⁴⁵ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 223

⁴⁶ Knoph (1939) s. 39

⁴⁷ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 225

⁴⁸ NOU 1987: 14 s. 64 jf. Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 20

forbyr koblingshandel. Jeg vil kun gå nærmere inn på bestemmelsens to første ledd da det er disse som er relevante for meglers informasjonsansvar.

3.2.1 Første ledd

En presisering av kravet til god meglerskikk følger av emgll. § 6-3 (1) annet punktum⁴⁹.

Dette kravet har en viss sammenheng med den allmenne lojalitetsplikten i kontraktsforhold⁵⁰. Denne lojalitetsplikten er et generelt prinsipp i norsk rett, som går ut på at partene i et kontraktsforhold har plikt til å opptre lojalt overfor hverandre, som følge av den tillit partene har vist hverandre ved å inngå en juridisk bindende avtale. Denne plikten er både lovfestet og ulovfestet, og alle regler om eksempelvis opplysningsplikt og undersøkelsesplikt bygger på dette prinsippet.

For å forstå kravet til god meglerskikk må man se det i sammenheng med omsorgsplikten. Den forrige loven satte omsorgsplikten i forgrunnen jf den gamle bestemmelsen § 3-1 og dens bruk av overskriften ”Omsorgsplikt”, mens den nye bestemmelsens overskrift trekker i retning av at det nå er god meglerskikk som er det overordnede kravet, jf overskriften ”God meglerskikk” og innholdet av pliktene etter § 6-3⁵¹. Normen for god meglerskikk gjelder generelt mens omsorgsplikten gjelder etter ordlyden partenets interesser og må derfor bedømmes ut ifra det enkelte tilfellet. At kravet til god meglerskikk nå knyttes til virksomhetsutøvelsen, mens det etter den gamle loven var knyttet til utførelsen av oppdraget⁵², antas likevel ikke å innebære noen realitetsendring⁵³.

Eiendomsmeglingslovens formål kan også belyse hva første ledd er ment å lovfeste, og utøves meglers virksomhet i samsvar med lovens formål må den antas å være i samsvar med god meglerskikk⁵⁴. Formålsbestemmelsen § 1-1 er sitert under punkt 2.1 og viser også

⁴⁹ NOU 2006:1 s. 151, Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 185

⁵⁰ NOU 2006:1 s. 114-115, Bergsåker (2010) s. 125-127

⁵¹ Bråthen (2013) s. 225

⁵² NOU 2006:1 s. 116-117

⁵³ Bergsåker (2010) s. 241

⁵⁴ Bråthen (2013) s. 229

at god meglerskikk har flere elementer; omsorgsplikt, mellommannsrollen og kvaliteten i selve eiendomsmeglingen.

Flere av lovens bestemmelser er et uttrykk for kravet til god meglerskikk, eksempelvis § 6-7 om opplysnings og undersøkelsesplikten som blir behandlet nærmere under neste punkt.

3.2.2 Annet ledd

En presisering av meglers omsorgsplikt følger av emgll. § 6-3 (2)⁵⁵. Dette ledd lovfester meglerens plikt til å gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Dette medfører en plikt for oppdragsgiver til å gi informasjon om de faktiske og rettslige forhold som han ut i fra en forsvarlig vurdering mener er viktig for partene i forbindelse med kontrakten. Dette må sees i sammenheng med at han er en fagperson og skal være skikket til å gjøre denne vurderingen.

Formuleringen ”ved gjennomføring av handelen” viser først og fremst til emgll. § 6-9, men kan nok strekkes til å omfatte hele salgsprosessen⁵⁶, altså omfattes tiden til etter oppgjør er utført. Derfor må den sees i sammenheng med § 6-7 annet ledd som vil redegjøres for under neste punkt. Det vil derfor kun oppsummeringsvis nevnes hva som kan falle innunder plikten etter § 6-3 annet ledd. Dette leddet hjemler en rådgivningsplikt overfor selger og kjøper. Plikten gjelder særlig eiendommen som omsettes. Eksempelvis at kjøpers finansiering er usikker, eller at selgers økonomi er så dårlig at heftelser er en trussel. Dog må dette balanseres i henhold til meglers taushetsplikt. Opplysningsplikten kan også gjelde mer generelle spørsmål. Hensikten er at oppdragstaker skal gi viktige opplysninger ved andre forhold ved handelen enn selve eiendommen, jf. samme lovs § 6-7 første ledd, som hjemler en ytterligere opplysningsplikt.

⁵⁵ *ibid.* s. 224

⁵⁶ Bråthen (2013) s. 239

Da § 6-3 viktigste rolle er å lovfeste kravet om god meglerskikk, må opplysningsplikten sees i lys av denne. Han må derfor ta hensyn til sin stilling som mellommann og som nevnt rådgi begge parter.

Loven er taus om *hvordan* plikten skal oppfylles, men etter reelle hensyn er det sentrale at den som får informasjonen, kan forstå den. Det må også dokumenteres at opplysningene er gitt.

Når det gjelder *omfanget* blir dette en konkret vurdering, men megler må uansett overfor kjøper forholde seg til minstekravene i § 6-7 annet ledd.

Eventuell fravikelse av kontraktlovenes deklatoriske regler må opplyses om⁵⁷. Det samme gjelder etter rettspraksis om det er uklarheter i kjøpekontrakten⁵⁸.

Ellers tar rettspraksis opp flere faktorer ved bestemmelsens krav til opplysninger overfor selger, f eks om kjøpers finansiering, men dette går det ikke nærmere inn på grunnet oppgavens rammer.

En annen side ved opplysningsplikten etter annet ledd som har vært drøftet i rettspraksis, er om megler har frarådingsplikt grunnet svakheter ved interessenters økonomi. I RG-2009-1134 ble megler frifunnet for erstatning for dette. Kjøper hadde kjøpt prosjektert leilighet som han måtte selge med tap da rentenivået steg. Dette var bakgrunnen for hans erstatningskrav. Det ble anført både at frarådingsplikt fulgte av omsorgsplikten og at det var en generell frarådingsplikt etter finansavtaleloven⁵⁹ § 47. Retten avviste den generelle frarådingsplikten både med at det ikke finnes en konkret hjemmel, uttalelser i forarbeidene⁶⁰ til eiendomsmeglingsloven, med bakgrunn i reelle hensyn (megler har ikke forutsetninger til å undersøke kjøpers kreditt) og dessuten uttalelser fra Finansdepartementet i brev til Norges Eiendomsmeglerforbund av 19. november 2008.

⁵⁷ Finanstilsynets brev av 05-97.2012 (ref. 12/6323)

⁵⁸ Rt 2012 s. 1904

⁵⁹ Lov av 25. juni 1999 nr. 46

⁶⁰ NOU 2006:1 avsnitt 10.3.6

De avviste også anførselen om frarådingsplikt med hjemmel i omsorgsplikten ut i fra en konkret vurdering av forholdene på kjøpers side. Vurderingen av frarådingsplikt hjemlet i omsorgsplikten kan nok medføre et annet resultat der oppdragstaker har pålitelige, presise og fullstendige opplysninger som viser at kjøper ikke vil kunne oppfylle sine forpliktelser⁶¹.

Opplysningsplikten til megler blir også aktuell ved rene oppgjørsoppdrag, der han kun besørger tinglysning og selve oppjøret. Dette vil det bare kort redegjøres for grunnet avhandlingens størrelse. Da meglers oppgave her er oppjøret, blir hans oppgaver begrenset i forhold til et vanlig salgsoppdrag. Dog innebærer det en plikt til å undersøke, opplyse og rådgi om forhold rundt gjennomføringen av handelen. Har avtalen eksempelvis åpenbare svakheter, må oppdragsgiver påpeke dette, og eventuelt utarbeide en ny kontrakt eller tilleggsavtale⁶².

3.3 Hovedregelen om eiendomsmeglers informasjonsansvar

Eiendomsmeglingslovens § 6-7 første ledd hjemler hovedregelen om meglers opplysningsplikt. Etter den forrige loven ble opplysningsplikten regulert i § 3-6 mens undersøkelsesplikten var hjemlet i 3-7. Disse ble supplert av kravet til god meglerskikk i § 3-1. Forarbeidene⁶³ viser at 2007-lovens regler om opplysningsplikten skal innebære en viss utvidelse og presisering.

Bråthen-utvalget som kom med sin innstilling i NOU 2006:1, understreket at det var et behov for en presisering av meglers opplysningsplikt i dagens marked, og uttalte:

”Sett hen til den store betydning relevante opplysninger har for partene i handelen og markedets virkemåte, mener utvalget at meglerens plikt til å gi opplysninger om eiendommen bør presiseres klarere enn i emgll. § 3-1. Det er her naturlig å se hen til

⁶¹ Bråthen/Røse Solli Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del 1 (2011) s. 45

⁶² NOU 2006:1 s. 129

⁶³ NOU 2006:1 s. 118, Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 152

hvordan selgers opplysningsplikt er regulert i Avhendingslova og Bustadoppføringslova”. Det uttrykkes også at et mål med informasjonsansvaret etter første ledd er at oppdragstakerens plikt skal nærme seg selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven⁶⁴ § 3-7, som regulerer når eiendommen har en mangel som følge av manglende opplysninger. Dette ble begrunnet i at selger identifiseres med megler når det gjelder opplysninger som kan utløse et selgeransvar etter avhendingsloven.

Dog kan det ikke rettes krav uten at reglene om meglervirksomheten er overtrådt. Det avgrenses som nevnt mot eventuelle mangelspørsmål som en følge av krav mot megler.

Den nåværende loven har følgende ordlyd: ”Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel slutes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Det er etter første ledd altså to vilkår og de er å oppfatte som kumulative jf ”og”. Det blir en vurderingsoppgave for megler å avgjøre hva kjøper har grunn til å regne med å få og hva som kan ha betydning for handelen. Det fremgår av forarbeidene⁶⁵ at oppdragstakeren må ta utgangspunkt i kjøperens normalforventning om informasjon om det aktuelle salgsobjektet. Dessuten kan den såkalte normalforventningen variere med kjøpers spesifikke behov. Noen kjøpere kan være mer opptatt av utsikt og nabolag, mens andre eksempelvis særlig vektlegger husets stand. Dette må også hensyntas.

Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette. Denne reguleringen av informasjonsansvaret kan kalles en ”spesialregulering av god meglerskikk i relasjon til opplysninger om eiendommen”⁶⁶.

Ved anvendelsen av § 6-7 første ledd må man se den i sammenheng med den spesielle opplysningsplikten; minstekravene som er ført opp i bestemmelsen andre ledd. Disse vil det bli redegjort nærmere for i avhandlingens punkt 3.4.

⁶⁴ Lov av 3. juli 1992 nr. 93

⁶⁵ NOU 2006:1 s. 118

⁶⁶ Rosén og Torsteinsen, (2008) s. 244

3.3.1 Tema som omfattes av den generelle undersøkelsesplikten etter første ledd

3.3.1.1 Planforslag (ikke endelige offentlige planer)

Dette blir behandlet under kapittel 4.

3.3.1.2 Fellesgjeld

Denne skal som utgangspunkt opplyses om etter tredje ledd nr 1 og 2. Dessuten kan første ledd etter forarbeidene⁶⁷ innebære en utvidet informasjonsplikt der det kan forventes at gjelden øker, selv om gjelden ennå ikke har økt.

3.3.1.3 Offentligrettslige pålegg

Det ble drøftet i forarbeidene⁶⁸ om slike pålegg skulle være et minstekrav.

Det kan både være krav som gjelder alle boliger, eller kun for dette aktuelle objektet.

Mange meglere forespurte allerede kommunene om slik informasjon, og dette talte for å ha det som et lovfestet krav. Kommunen har dog ikke oversikt over alle offentligrettslige pålegg. Eksempelvis har ikke kommunen informasjon om oppfølgingen av krav til det elektriske anlegget, det finnes ikke noe register over standard og vedlikehold av slike anlegg. Av sikkerhetsårsaker bør det her ligge innenfor meglers ansvar og som et minimum forespørre selger om pålagt vedlikehold er utført. Ellers har kommunen kontroll på de fleste offentlige pålegg.

Selv om meglere ofte forespurte kommunene om opplysninger om offentligrettslige pålegg var mengden informasjon som kunne fremskaffes og kvaliteten på denne varierende, så det ble konkludert med at dette gjorde det vanskelig å lovfeste det som et minstekrav etter annet ledd. Det omfattes derimot av hovedregelen i første ledd.

Vurderingen blir da om det er informasjon kjøper har grunn til å regne med å få og som kan virke inn på avtalen. Slike opplysninger blir stadig i større grad tilgjengelig gjennom ma-

⁶⁷ NOU 2006:1 s. 120

⁶⁸ NOU 2006:1 s. 122

trikkelen og ”Infoland” (Norsk Eiendomsinformasjon AS). Lovutvalget⁶⁹ mente at megler som et minimum må spørre selger om det foreligger pålegg på eiendommen. Norges Eiendomsmeglerforbund⁷⁰ har utarbeidet et standardskjema for slik informasjon. Særlig bør oppdragstaker være oppmerksom når det gjelder eldre bygg som ”kan være vernet, fredet eller ha særlige pålegg om for eksempel brannvern.”⁷¹ Det finnes også eksempler på dette i rettspraksis, i en dom fra Borgarting⁷² ble det lagt til grunn at den generelle opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 første ledd kan omfatte fredningsbestemmelser om eiendommen. Høyesterett har også tatt stilling til om fredning må opplyses om etter den generelle opplysningsplikten. Dette besvarte de bekreftende i en dom av 2010⁷³, der de kom frem til at fredning etter kulturminneloven⁷⁴ § 15 som gjaldt fast inventar, det vil si ”gjenstander som på en eller annen måte er fysisk festet til bygningen for øvrig” måtte opplyses om. Dette gjør at megler kan måtte opplyse om for eksempel et matskap som er fastmontert slik at det grunnet vernehensyn skal medfølge ved handelen. Uansett utfall av eventuelle undersøkelser må megler dokumentere hva som er gjort⁷⁵.

3.3.1.4 Aktuelle nabovarsler

I forarbeidene⁷⁶ uttrykker utvalget etter drøftelsen av offentligrettslige pålegg at også aktuelle nabovarsler som selger har mottatt og som gjelder tiltak på naboeiendommen omfattes av opplysningsplikten etter første ledd. Det foreligger ikke noe nasjonalt register over slike varsler, men mange finnes i kommunenes byggesaksmapper da plan- og bygningsloven⁷⁷ §

⁶⁹ NOU 2006:1 s. 122

⁷⁰ <http://www.nef.no/xp/pub/topp/hovedside>

⁷¹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 253

⁷² RG-2012-548

⁷³ Rt 2010 850

⁷⁴ Lov av 09. juni 1978 nr. 50

⁷⁵ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 253

⁷⁶ NOU 2006:1 s. 122

⁷⁷ Lov av 14. juni 1985 nr. 77

94 nr. 3 krever gjenpart ved utsending av slike varsler. Når det gjelder nabovarsler må altså megler i stor grad forholde seg til informasjon fra selgeren, og han må som et minimum forespørre oppdragsgiver om det foreligger nabovarsel som angår tiltak på naboeiendom, jf. NOU 2006:1 s. 122.

Denne plikten avgrenses til kun å omfatte *aktuelle* varsler, altså ikke ”historiske dokumenter som ikke har noen praktisk eller rettslig interesse”⁷⁸.

På tross av at det ikke nevnes i forarbeidene, kan det diskuteres om opplysningsplikten etter første ledd også gjelder offentlige planer som gjelder naboeiendommer eller nærområdet. Eksempelvis der naboeiendom er regulert til blokker som vil stjele sollys. Det må her gjøres en vurdering etter ordlyden; er dette informasjon kjøper har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen? Blir konklusjonen bekreftende må det som ved annen slik informasjon opplyses til kjøper. Dette blir behandlet nærmere i kapittel 4.

3.3.1.5 Offentligrettslige krav til eiendommen og de enkelte rom

Departementet uttrykte ved forberedelsene av loven at dersom salgsoppgaven skulle måtte opplyse om alle rom i eiendommen oppfylte offentligrettslige krav ville dette stille ”for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen”⁷⁹. En obligatorisk boligsalgsrapport ble drøftet men man fant tilslutt at det ville være naturlig å la meglers ansvar i forhold til offentligrettslige krav være omfattet av bestemmelsens første ledd. Forarbeidene til den forrige eiendomsmeglingsloven uttrykker dette mer klart. Det uttrykkes her at megler har undersøkelsesplikt ”hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygg e.l.”⁸⁰. Vurderingen blir som ellers etter emgll. § 6-7 første ledd om det er informasjon som kjøper har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen.

⁷⁸ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 254

⁷⁹ Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 160

⁸⁰ Ot.prp nr. 59 (1988-1989) s. 43

3.3.1.6 Utinglyste heftelser

Forrige lovs § 3-6 første ledd nr. 3 krevde at det alltid skulle opplyses om heftelser på eiendommen. Lovgiver mente det kan være uforholdsmessig krevende for megler å fremskaffe opplysninger om forpliktelser som ikke er tinglyst, typisk servitutter som har hjemmel i gamle avtaler. Derfor ble ikke dette en del av andre ledds minstekrav, men heller omfattet av det generelle informasjonsansvaret etter første ledd⁸¹. Det understrekes i forarbeidene at megler må strekke seg langt for å undersøke om det foreligger slike heftelser da de kan få stor betydning for kjøper. Et eksempel på dette ble behandlet i Borgarting, dom av 17. desember 2007. Det ble her rettet erstatningskrav mot megler (og selger) for opplysninger om utinglyste forpliktelser på en eiendom. Det ble dømt etter forrige lov men er uansett et eksempel på at også nyere utinglyste forpliktelser kan få betydning. Saken gjaldt kjøp av en leilighet i et område var regulert til fritid/utleie/næring, men åpnet for opp til 25 % fritidsboliger fra det enkelte byggeprosjekt på området. For de resterende 75 % var det utleieplikt gjennom et bookingfirma som skulle ha en avtalt provisjon. Det ble ikke gitt opplysninger om utleieplikten som kjøper kunne forstå. Det ble inngått kjøpsavtale, men da kjøper avdekket utleieplikten fastholdt han avtalen men ønsket ikke å overta utleieplikten. Selger nektet og kjøper fremmet erstatningskrav. Selger måtte dekke kjøpers tap men megler måtte dekke egne omkostninger grunnet medvirkning til manglende opplysninger.

Rettspraksis og forarbeider viser at det må *undersøkes* om det finnes slike forpliktelser, og *dokumenteres* at det er gjort. Undersøkelsene kan gjøres hos selger⁸².

3.3.2 Annen aktuell informasjon som omfattes av første ledd

Som vist over i pkt. 3.3.1.1 til pkt. 3.3.1.6 uttrykkes det i forarbeidene at noen typer opplysninger ligger innenfor hovedregelen om informasjonsansvaret etter første ledd da de oppfyller vilkårene om at de er innenfor det kjøperen ”har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”.

⁸¹ Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 159-160

⁸² Rosén og Torsteinsen (2008) s. 262

Men opplysningsplikten kan omfatte mer, dette følger av forskriften § 6-2 og kan også utledes av kravet til god meglerskikk som følger av § 6-3 og som en følge av meglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven skal sees i lys av avhl § 3-7.

Annen aktuell informasjon nevnes kort; der kjøper har spesielle formål med eiendommen og megler er klar over dette, fukt i kjeller, velutgifter selv om de ikke er faste, informasjon om eventuell "IN-ordning". Det er usikkert om eiendomsskatt skal informeres om. Det følger av forarbeidene⁸³ til den gamle loven at kjøper selv må gjøre seg kjent med denne. Likevel utgjør skatten nå et høyere beløp enn det som ble lagt til grunn da loven ble forbedret, og dette kan tale for at det likevel skal opplyses om⁸⁴.

3.3.3 Unntaksregelen for ikke innhentede opplysninger

Bestemmelsens første ledd avrundes med en særregel for tilfeller der megleren ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt. Han skal da opplyse kjøper skriftlig om grunnen til dette.

Ordlyden kan lest isolert tale for at oppdragsgiver her har et valg om han ønsker å oppfylle undersøkelsesplikten eller ikke, men da informere om dette. Forarbeider og rettspraksis⁸⁵ viser likevel at den ikke skal tolkes slik. Denne retten til kun å informere om at plikten ikke er oppfylt gjelder bare da oppdragstaker av særlige grunner ikke har kunnet oppfylle plikten. Forarbeidene viser også at særregelen er en snever unntaksregel⁸⁶ og at den er ment å videreføre den sikkerhetsventilen som lå i Emgll. av 1989 § 3-7 annet punktum som hadde omtrent tilsvarende ordlyd⁸⁷. Det må ved vurderingen av om oppdragsgiver kan benytte seg av unntaket vektlegges hvor tilgjengelige opplysningene er, hvor sentrale de er og hvor mye ressurser det vil kreve å få dem innhentet⁸⁸.

⁸³ NOU 1987:14 s. 74, Ot.prp nr 59 (1988-1989) s. 43

⁸⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 287

⁸⁵ RG-1995-961 (Frostating)

⁸⁶ NOU 2006:1 s. 116, Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 149

⁸⁷ Ot. Prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

⁸⁸ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 263

Tross en tiltenkt snever unntaksregel har den trolig et noe videre anvendelsesområde i praksis⁸⁹. Eksempel på dette er salg av eiendommer i utlandet, da lovens krav er basert på norske forhold og tilgang til informasjon.

Særregelen er skapt av hensyn til tilfeller der det vil være urimelig ressurskrevende eller umulig for oppdragsgiver å innhente og kontrollere opplysninger, eksempelvis der man ikke får avdekket om ferdigattest foreligger på grunn av at eiendommen er gammel.

3.4 Minstekravene til opplysninger

Emgll. § 6-7 andre ledd første setning er formulert som følger: ”Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:”. Deretter følger en oversikt over minimumskrav for hvilke opplysninger megler skal sørge for at fremkommer av salgsoppgaven. At dette uttrykkelig kreves innebærer i følge forarbeidene⁹⁰ en presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt. At opplysningene er obligatoriske medfører, som en følge av de to kumulative vilkårene i første ledd, at kjøperen alltid må ”ha grunn til å regne med å få” disse, og de forutsettes å få betydning for avtalen.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at potensielle kjøpere får et minimum av informasjon som vurderingsgrunnlag. Salgsoppgaven har flere formål; den skal gi nødvendige opplysninger om eiendommen og gjøre den attraktiv for potensielle kjøpere. Den skal også gi informasjon som er nødvendig for at selgeren skal kunne oppfylle sine forpliktelser etter avhendingsloven⁹¹ eller bustadsoppføringsloven⁹². For det tredje skal salgsoppgaven danne grunnlaget for avtalen mellom kjøper og selger.

Før det redegjøres for de enkelte minstekravene vil jeg se kort på hva ordlyden i andre ledds første setning innebærer.

⁸⁹ Bråthen (2013) s. 301

⁹⁰ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159)

⁹¹ Lov av 3. juli 1992 nr. 93

⁹² Lov av 13. juni 1997 nr. 43

Det er viktig at det fremstår tydelig for kjøper *hvilken del* av den totale salgsinformasjon som er det dokumentet som megler plikter å utarbeide. Dette gir kjøper en oppfordring til å gå dette etter i sømmene. Det er også Finanstilsynets syn at opplysningene skal fremstilles i ”én og samme skriftlige oppgave”⁹³.

Når det gjelder *hvordan* salgsoppgaven skal utarbeides, kan medhjelper innhente opplysninger, men ansvarlig megler må innta for salgsoppgaven.

Det er også et vilkår at opplysningene gis ”før handel slutes”. Dette tolkes som om opplysningene må gis før handelen er bindende⁹⁴. Hensynet bak dette er jf. Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 159 at slik orientering bør gis ”...slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke.”

3.4.1 De obligatoriske opplysningene i andre ledd nr 1-14

Det vil her grunnet oppgavens omfang redegjøres for de minstekravene som er mest sentrale og kan være problematiske. De andre obligatoriske opplysningene megler skal opplyse om er følgende; adresse og registerbetegnelse, eierforhold, tilliggende rettigheter, faste løpende kostnader og totalkostnad der kjøpesum ikke er fastsatt.

3.4.1.1 Tinglyste forpliktelser

Nummer tre lovfester krav om tinglyste forpliktelser. Den er i likhet med de to forrige punktene en videreføring av rettstilstanden etter loven av 1989, selv om ordlyden ikke er helt sammenfallende og tinglyste heftelser ikke faller innunder første ledd. Grunnen til at opplysninger om *ikke* tinglyste forpliktelser nå er under første ledd, var at den aktuelle informasjonen kunne være uforholdsmessig vanskelig å få tak i for megler⁹⁵. Dog understre-

⁹³ Finanstilsynets rundskriv 21/2011 punkt 2.2 sml. bl.a. Finanstilsynets brev 12.06.2012 (ref. 12/1587)

⁹⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 264

⁹⁵ Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 159-169

ker departementet at megler må strekke seg langt for å undersøke om det eksisterer ikke tinglyste forpliktelser.

Det som faller innunder andre ledd nummer tre er altså forpliktelser som fremgår av grunnboken, megler må derfor innhente grunnbokutskrift. Informasjonsansvaret gjelder her naturligvis heftelser som ikke vil bli slettet i forbindelse med overdragelse⁹⁶.

Noe som da kan skape problemer er forholdet mellom reguleringsplaner og servitutter⁹⁷. Dette er aktuelt fordi om det er planen eller heftelsen som har forrang kan få stor betydning eksempelvis for kjøpers utnyttelse av eiendommen, eller hvordan nabolaget blir seende ut i fremtiden. Spørsmålet om det er servitutter eller reguleringsplaner som skal gå foran ved en eventuell kollisjon, har gjentatte ganger vært oppe i rettspraksis. Et eksempel er Gjensidige-dommen⁹⁸, der Høyesterett uttalte følgende på side 907: "Bygget er videre oppført i henhold til reguleringsplan. Negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med slik plan, faller bort, uten at det gir grunnlag for noe erstatningskrav fra rettighetshavere i en tilsvarende stilling som ankemotpartene i denne saken. ..."

Retten mente altså det var en generell regel om at reguleringsplaner kommer først i kollisjonstilfelle. Dette utgangspunkt ble modifisert i Bortelid-dommen⁹⁹. I Naturbetongdommen¹⁰⁰ på side 83 uttales det som trolig nå er gjeldende rett: "Jeg finner på denne bakgrunnen at den helt generelle setningen i Gjensidige-dommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Bortelid-dommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og

⁹⁶ Bråthen/Røse Solli (red): Lærebok i praktisk eiendomsmegling Del I (2011) s. 102

⁹⁷ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 268-271

⁹⁸ Rt 1995 s. 904

⁹⁹ Rt 2002 s. 145

¹⁰⁰ Rt 2008 s. 362

hvor etterlevelse av servitutten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer.”

Denne saken gjaldt kjøp av en tomt med tinglyst strøksservitt om villamessig bebyggelse. Her vedtok kommunen ny reguleringsplan, og kjøper/utbygger oppførte en boligblokk. Høyesterett kom med dissens 3-2 frem til at reguleringsplanen ikke førte til bortfall av den negative servitutten. Som en følge av dette er det viktig at megler er oppmerksom på at reguleringsplaner i visse tilfelle ikke kan sikre at en kjøper får utnytte en eiendom i samsvar med disse, da servitutter kan forhindre dette. Dette kan bli en vurderingssak der servitutts karakter og alder i henhold til rettens mening kan vektlegges. Tross at servitutter skal opplyses om i salgsoppgaven er det ikke hjemmel for at megler forventes å gjennomføre denne servittuttolkningen. Det kan også stilles spørsmålstegn ved hvor mye denne tolkningen eventuelt ville være verdt for kjøper. Meglers mening om servitutter vil eller ikke vil kunne medføre at reguleringsplan faller bort ville nok uansett ikke kunne være grunnlag for noe krav fra kjøpers side, dersom denne antagelsen viser seg å ikke stemme.

3.4.1.2 Grunnareal

Nummer fire krever at grunnareal skal opplyses om. Dette innebærer at tomtens størrelse målt etter standard målemetode angis. Denne informasjon fås oppgitt hos teknisk etat, og fremkommer av målebrevet som følger eiendommen. Innenfor temaet tomtens areal er det flere aktuelle begreper. Skyldsetning og skylddeling, som gjelder deling av skatteskyld ved utparsellering av eiendom som fikk nye bruksnumre, dette kalles nå oppmålingsforretning etter matrikkelloven¹⁰¹ men er meget lite brukt. Kartforretning går også nå under begrepet oppmålingsforretning, og det vises da til å ”klarlegge og beskrive både grenser og rettigheter for fast eiendom...”¹⁰². Det gamle uttrykket målebrev som beskrev grensene for fast eiendom i en tekstdel og en kartdel er nå erstattet av et matrikkelbrev, som opplyser om eiendommens etablering, grenser, adresse/adresser og bygning/bygninger.

¹⁰¹ Lov av 17. juni 2005 nr. 101

¹⁰² <http://snl.no/kartforretning>

Disse er ikke konkret behandlet i ordlyd eller forarbeider. Der det er aktuelt er det likevel antatt at megler må kjenne til og videreformidle dette¹⁰³.

Måleopplysninger innhentes av den nasjonale matrikkelen¹⁰⁴. Også her må målene angis mest mulig presist, og hensynet bak dette minstekravet er behandlet i forarbeidene¹⁰⁵ til den forrige loven; ”Eiendommens grunnareal... ofte vil være av sentral betydning”. Arealavvik er et tema som har vært behandlet en del i rettspraksis og i klagenemnda. Et eksempel er RG-1999-273 (Oslo) der eiendomsmegler ble idømt erstatningsansvar fordi han i salgsoppgaven hadde oppgitt eiendommens grunnareal til 2042 kvm, mens det faktisk bare var 1306 kvm. Han ble holdt ansvarlig til tross for at informasjonen var innhentet fra Oslo adressebok basert på GAB-registeret i kommunen, da han ikke hadde undersøkt om det stemte med opplysningene tinglyst på eiendommens grunnbok. Dette understreker megleres undersøkelsesplikt også her.

3.4.1.3 Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

Også nummer seks er en videreføring av forrige lov. Dette punktet har altså tre momenter; arealer, alder og byggemåte.

For det første må arealinformasjon fremskaffes. For å skaffe informasjon om bebyggelsens arealer må megler følge ”bransjenormen”¹⁰⁶ og NS 3940¹⁰⁷. Jamfør bransjenormen bør boligareal oppgis i all markedsføring og beregnes i samsvar med NS 3940 som er standarden for areal- og volumberegninger. Krav til hvordan informasjonen opplyses er forskjellige ut ifra om det er annonsert på papir eller internett, men begge skal opplyse om BRA (enhetens totale bruksareal) og P-Rom (samlet areal for primærrommene). Det som her er interessant er meglers kontrollplikter når det gjelder byggets arealer, da disse som hovedregel blir oppmålt av en takstmann. Reklamasjonsnemnda har gjentatte ganger behandlet dette og

¹⁰³ Samtale med Thorunn Falkanger, Høyskolelektor Handelshøyskolen BI

¹⁰⁴ Nasjonalt register for eiendom, bygning og adresse. Kilde: Statens kartverk.

¹⁰⁵ NOU 1987:14 s. 74

¹⁰⁶ Bransjenorm for markedsføring av boliger (2008)

¹⁰⁷ NS 3940:2012

oppsummerer sitt syn¹⁰⁸ som følger: ”Reklamasjonsklagenemnda (Klagenemnda) har – i hvert fall siden klage nr. 02/82 – lagt til grunn at eiendomsmegler bare kan bli erstatningsansvarlig dersom han har utvist uaktsomhet i forbindelse med oppmåling av arealet. I klage nr. 03/25 uttaler Klagenemnda at den ”tar som utgangspunkt at en eiendomsmegler normalt må kunne stole på målinger som er foretatt av en takstmann, og finner ikke grunn til å kritisere innklagede for å ha gjort dette i denne saken...”. Dog kan det ved betydelige arealavvik stille seg annerledes. Nemnda har ikke sagt noe om hvilket avvik som da kreves, men høyesterett fant i 2003¹⁰⁹ at et avvik på 8.9 % var et betydelig avvik. Dog var dette et forhold mellom kjøper og selger og ble en mangel etter avhendingsloven, men da denne loven er brukt som mønster for eiendomsmeglingslovens opplysningsplikt er trolig dette veiledende.

For det andre må det opplyses om bebyggelsens alder. Dette vil si byggeår, og hensynet bak er at dette ofte kan gi informasjon om hvordan bygningen er oppført, dersom den fulgte byggeskikk på tidspunktet¹¹⁰. En omtrentlig beskrivelse av alder skal etter forarbeidene¹¹¹ holde. Etter bransjenormens punkt 3.3.3 anbefaling skal det også opplyses om når eventuelle større moderniseringer er gjort.

For det tredje krever punkt seks at byggemåte skal angis. Dette innebærer etter forrige lovs forarbeider¹¹² blant annet antall etasjer, materialvalg, antall rom.

3.4.1.4 Adgang til utleie

Andre ledds minstekrav nummer 7 regulerer om det er adgang til å leie ut. Forrige lov hadde ikke obligatorisk krav til opplysninger om dette, men det antas at det var omfattet av ”god meglerskikk” å informere kjøper om dette¹¹³. Av ordlydens bruk av ”adgang” følger

¹⁰⁸ RE 2007036

¹⁰⁹ Rt 2003 612

¹¹⁰ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 276

¹¹¹ NOU 1987:14 s. 74, Ot.prp nr 59 (1988-1989) s. 43

¹¹² NOU 1987:14 s. 74, Ot.prp nr. 59 (1988-1989) s. 43

¹¹³ Torsteinsen: Megling av bolig med utleiedel – eiendomsmeglerens ansvar, TfEi nr. 2/2005 s. 123 flg.

det at bestemmelsen tar sikte på offentligrettslige krav som må være oppfylt for at utleie skal være lovlig, dette støttes også av forarbeidene¹¹⁴. Hensynet bak er at dette er praktisk viktig for mange kjøpere, ”blant annet ved vurderingen av sin egen finansiering.”¹¹⁵. Dette har høyesterett behandlet i tidligere nevnte Rt 1995 1350, der de støttet synet på at utleiemulighet kan være viktig for kjøper og dermed også prisen på eiendommen. Megler må opplyse både om selvstendige boenheter men også uselvstendige (hybel) som er en del av boligen. Arealet må da være godkjent for beboelse¹¹⁶.

3.4.1.5 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Punkt nummer åtte lovfester krav om opplysninger som ikke var obligatoriske etter 1989-loven. Hensynet bak at denne informasjonen ble inntatt som minstekrav er behandlet i forarbeidene¹¹⁷, og det argumenters kort fortalt for at dersom slik informasjon ikke er gjengitt i salgsoppgaven, har ikke kommunen noen forsikring mot at det skjer endring etter ferdigattest er utstedt da de ikke fysisk selv kontrollerer alle bygg. Disse kravene forutsetter naturligvis at noe slikt finnes og er da ikke aktuelle ved salg av tomt eller bygg under oppføring som overtas før ferdigstillelse. Her må megler likevel undersøke om de nødvendige rammer- og igangsettelsestillatelser er gitt for prosjektet¹¹⁸. Ferdigattest defineres av kommunaldepartementet som ”attest utferdiget av kommunen til ferdig tiltak som er dokumentert utført i samsvar med tillatelser og gjeldende bestemmelser av tiltakshaver, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollør”¹¹⁹. Midlertidig brukstillatelse defineres som ”Tillatelse som kan gis av kommunene etter foretatt sluttkontroll av de enkelte delprosjekt før ferdigattest er utferdiget, eller for hele prosjektet når det avdekkes mangler av mindre vesentlig betydning som skal rettes innen rimelig frist”¹²⁰. Det bemerkes at det kreves av megler at

¹¹⁴ Ot.prp nr.16 (2006-2007) s. 160

¹¹⁵ Ot.prp nr.16 (2006-2007) s. 160

¹¹⁶ Lyngtveit-Petersson: Megling av bolig med utleiedel, Eiendomsmegleren 12-2011 s. 42-43

¹¹⁷ NOU 2006: 1 s. 122

¹¹⁸ Kredittilsynets (nå Finanstilsynet) brev av 27.06.2007 (ref. 07/1347)

¹¹⁹ Gjengitt i Tyrén: Plan- og bygningsloven (2010) s. 23

¹²⁰ Gjengitt i Tyrén: Plan- og bygningsloven (2010) s. 23

han gjør mer enn kun å spørre selger om ferdigattest foreligger, jf. ordlyden ”bringe på det rene”. Det er viktig også for opplysningene etter dette punkt at de gis slik at interessenter får mulighet til å forstå dem. *Mer om slike offentlige vedtak følger i kapittel 5.*

3.4.1.6 Ligningsverdi og offentlige avgifter

Minstekrav nummer ni er en videreføring av forrige lovs § 3-6 første ledd nummer syv. Hensynet bak bestemmelsen behandles i forarbeidene¹²¹ til den gamle loven, og obligatorisk krav til opplysning om ligningsverdi begrunnes slik; "Ligningsverdien gir normalt ingen veiledning om eiendommens salgsverdi, men ligningsverdien vil ha betydning for kjøperens skattemessige forhold". Dette fordi verdien er en del av grunnlaget for vurdering av formueskatten. Når det gjelder de offentlige avgiftene som skal opplyses om, omfatter dette avgift for vann og kloakk, feieravgift og avfallsgebyr.

3.4.1.7 Endelige offentlige planer

Andre ledd nummer 10 oppstiller krav om opplysninger rundt endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett. *Forholdet til endelige offentlige planer behandles i 4 kapittel.*

Når det gjelder konsesjonsplikten kan man merke seg at den nye regjeringen har uttrykt et ønske om muligens å fjerne konsesjonslovgivningen. Konsesjonsloven¹²² har som formål å regulere omsetning av fast eiendom for å oppnå effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Et vilkår for konsesjon er typisk at boplikten oppfylles.

Fjernes denne loven kan det påvirke eiendomsmeglers opplysningsplikt. 65¹²³ av landets kommuner har regler om konsesjon og en eiendom uten boplikt vil ha en mye videre kjøperkrets. Dessuten slipper oppdragstaker å søke om konsesjon når det kreves.

¹²¹ Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

¹²² Lov av 28. november 2003 nr. 98

¹²³ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/tema/landbrukseiendommer/konsesjon.html?id=998>

3.4.1.8 Totalkostnad og prisantydning

Nummer 12 fastslår at et av minstekravene er at oppdragstaker skal opplyse om eiendommens andel av fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader dersom kjøpesum er fastsatt. Punktet må sees i sammenheng med nummer 13 som gjelder der kjøpesum ikke er fastsatt. Bestemmelsen er typisk aktuell ved nye prosjekter der nye leiligheter selges til fastpris.

Dette kravet er et eksempel på det sterke forbrukervernet som preger eiendomsmeglingsloven.

3.4.1.9 Meglers vederlag

Andre ledds siste punkt gjør det obligatorisk for oppdragstaker å oppgi hva som er avtalt om meglers vederlag i salgsoppgaven, jf. samme lovs § 7-2 om oppdragstakers vederlag.

Departementet uttaler i forarbeidene¹²⁴ at både selve vederlaget og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med oppdraget skal opplyses om.

Ved å innføre større åpenhet om meglers vederlag, vil det kunne bidra til ”økt bevissthet om vederlagsstrukturens betydning for meglers insentiver, og økt konkurranse meglerforetakene i mellom”¹²⁵.

4. Nærmere om eiendomsmeglernes informasjonsansvar spesifikt rundt kommunale/offentlige planer

I norsk rett har vi et prinsipp om privat eiendomsrett, men også det offentlige har stor styringsmulighet når det gjelder utnyttelse av eiendom. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven¹²⁶. Offentlige planer kan i stor grad påvirke hvor stor selvbestemmelse en har over egen eiendom og kan dermed anses som en viktig del av meglers opplysningsansvar.

¹²⁴ Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s 160

¹²⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 137

¹²⁶ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

Både vedtatte planer og planforslag kan få store konsekvenser for kjøper. Det vil i dette kapittelet redegjøres for hvordan både de vedtatte og ikke vedtatte planer kan påvirke kjøper, og på hvilken måte dette omfattes av informasjonsansvaret. Innledningsvis må det slås fast at vedtatte planer skal opplyses om etter emgll. § 6-7 andre ledd. Det er her inntatt som obligatorisk minstekrav nummer 10 og har følgende ordlyd: ”forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett”.

Når det gjelder planer som ikke er vedtatt i kommunen, er disse ikke inntatt i opplistingen av minstekrav som skal oppgis i prospektet, men må trolig opplyses om som en del av den generelle opplysningsplikten som følge av første ledd, mer om dette følger under punkt 4.2.

Kommunen opererer med flere typer planer som megler bør forholde seg til. Disse er kommuneplaner, som består av handlings- og arealdel, detaljplaner, som skal samsvare med kommuneplanen, eventuelle kommune-delplaner for bestemte områder eller tema og dessuten reguleringsplaner, som er et arealplankart med bestemmelser. Mer om dette i punkt 4.1.1. Områdene kan være ferdig utbygget, ikke utbygget eller delvis utbygget i forhold til planen.

I det følgende vil det først redegjøres for informasjonsansvaret når det gjelder endelige offentlige planer. Herunder hva som omfattes av definisjonen ”endelige planer”. Deretter meglers eventuelle opplysningsplikt om konsekvensene av slike planer. Så følger en drøftelse både av om megler har plikt til å verifisere riktigheten av offentlig informasjon om slike planer, og kontrollere om saksbehandlingen har gått riktig for seg.

Det avrundes med noen bemerkninger om eiendomsmeglars eventuelle plikt til å sette seg inn i og forstå offentlige planer. Deretter avsluttes kapittelet med en innføring i opplysningsplikten for de ikke vedtatte planer.

4.1 Endelige offentlige planer

At det gis informasjon om slike planer er som nevnt et minstekrav etter andre ledds punkt 10. Dette er en videreføring av den forrige lovens § 3-6 (1) nummer åtte, selv om temaet da hørte innunder god meglerskikk. Forarbeidene til denne er derfor aktuelle.

4.1.1 Hva er endelige offentlige planer

I forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-6 (1) nr. 8 uttales det at «planer» i første rekke omfatter «reguleringsplaner (...), men også kommuneplan og fylkesplan kan være viktig, særlig hvis området ikke er regulert»¹²⁷.

Når en plan kan sies å være *endelig* er viktig, da det er disse som omfattes av ordlyden. Etter forarbeidene¹²⁸ er det tidspunktet for vedtagelse eller stadfestelse/godkjenning der det er nødvendig, som gjør at planen defineres som endelig.

Når det gjelder type planer, skal for det første reguleringsplaner informeres om uavhengig av om de er statlige eller kommunale¹²⁹. Det er altså den gjeldende reguleringen som skal opplyses om, enten den er en vedtatt reguleringsplan, bebyggelsesplan eller kommuneplan. Kommuneplaner omhandles i plan- og bygningsloven § 11-1 første ledd, § 11-2 tredje ledd og § 11-6 første ledd. Den har en arealdel og en handlingsdel og vil ha mest betydning der det ikke foreligger en reguleringsplan. Fylkesplaner/regionale planer reguleres av Plan- og bygningsloven¹³⁰ § 8-2. Den vil nok i likhet med kommuneplaner ikke være av avgjørende betydning for kjøper i andre tilfeller enn der den tilfører nye opplysninger i henhold til reguleringsplanen.

En reguleringsplan består av en arealdel og bestemmelser som angir bruk, flerbruk og vern i bestemte områder¹³¹. Rettsvirkningene av slike planer behandles i plan- og bygningsloven § 12-4. Informasjon om reguleringsplaner er ofte av stor betydning for kjøper, da de styrer arealutnyttelsen over lang tid, og dessuten er detaljerte. Slike planer er offentlige dokumenter som er lett tilgjengelige, noe som gjør det naturlig at de er en del av den absolutte opplysningsplikten.

¹²⁷ NOU 1987:14 s. 74; Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 43.

¹²⁸ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 44

¹²⁹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 164-165

¹³⁰ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

¹³¹ <http://www.regjeringen.no> - Miljøverndepartementet, Dokumenter, Veiledning og Brosjyrer – Lovkommentar til plandelen i ny plan- og bygningsloven

Derimot følger det av Tore Bråthens noter¹³² til emgll § 6-7 andre ledd nummer 10 at rikspolitiske retningslinjer eller rikspolitiske byggeforbud ikke omfattes, jf. plan- og bygningsloven 1985¹³³ § 17-1 første og annet ledd. Han skriver videre at opplysningsplikten om rikspolitiske retningslinjer og rikspolitiske byggeforbud i tilfelle må følge av retningslinjene i § 6-7 (1) første punktum. Her må det bemerkes at jeg ikke har funnet føringer i forarbeidene som støtter Bråthens syn.

Slike statlige planretningslinjer hjemles nå i plan- og bygningsloven § 6-2 første ledd. De omhandler mest mål og hensyn bak bruk av landet, og er i utgangspunktet ikke bindende for privates arealbruk¹³⁴. Likevel er det gitt statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen¹³⁵. Retningslinjene skal utdype plan- og bygningsloven¹³⁶ § 1-8 som forbyr tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen med mål om å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging. Dette gir også føringer kommunalt, jf. uttalelsen: ”Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjons-søknader”. Dette til tross for at de siterer embetsoppdraget for fylkesmennene, der det heter:

”I utgangspunktet er det kommunene som ut fra en helhetsvurdering bestemmer hvordan arealene skal nyttes”.

Statlige planretningslinjer kan altså da i noen tilfeller sies å ha direkte betydning for private da de kan kreves lagt til grunn for kommunal planlegging, ved at reguleringsplan må tolkes i tråd med planretningslinjene.

Trolig er dette likevel ikke nok til å la dem inngå som en del av den absolutte opplysningsplikten for eiendomsmeglere etter emgll. § 6-7 andre ledd nummer 10.

¹³² <http://abo.retsdata.no/browse.aspx?sDest=gL20070629z2D73z2EzA76z2D7#gN20070629z2D73z2E222>

¹³³ Lov av 14. juni 1985 nr. 77

¹³⁴ Tyren (2010) s. 116

¹³⁵ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2011/differensiert-forvaltning-strandsonen.html?id=636763

¹³⁶ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

4.1.2 Arealmessig tilknytning – hvilke planer omfattes av opplysningsplikten

Det må også avklares om det er kun planene som gjelder direkte for den aktuelle eiendommen som skal opplyses om, eller om også planer med mer fjern arealmessig tilknytning er underlagt minstekravet etter nummer 10.

På den ene siden kan offentlige planer som berører områder langt unna få stor betydning for kjøper av en eiendom, eksempelvis et kjøpesenter som vil medføre stor trafikk forbi eiendommen, flyplass som medfører støy, industrielle anlegg som gir lukt osv. Dessuten kan avhendingslovens¹³⁷ krav til selger nevnes, der eksempelvis utbygging av naboeiendommen omfattes av selgers opplysningsplikt. Megler burde også da være pliktig til å informere om dette, da det er han som formidler mesteparten av informasjonen til kjøper. Vurderingen blir jo hva slags opplysninger kjøper kan regne med å få, og i forhold til brukertankegangen bør kjøper heller få *for* omfattende informasjon enn for snever.

I tråd med norsk rettskildelære tar vi utgangspunkt i ordlyden, og denne er taus om temaet. Dog kan man se hen til loven av 1989, der ordlyden i tilsvarende bestemmelse (§ 3-6) regulerte opplysninger ”om eiendommen”. Dette kan muligens tolkes som om offentlige planer som *ikke* gjelder ”eiendommen” kan utelates. Forarbeidene sier heller ikke noe om at rettsstilstanden på dette punkt er endret. Både lov og forarbeider trekker i retning av at offentlige planer for andre eiendommer heller kan omfattes av hovedregelen i emgll. § 6-7 første ledd.

Det finnes også praksis fra klagenemnda som støtter synspunktet om at minstekravet om offentlige planer kun gjelder planer for den aktuelle eiendommen. I klage nummer 206/06 uttales det at det følger direkte av bestemmelsens ordlyd at opplysningsplikten gjelder den aktuelle eiendommen men ikke naboeiendommen. I klage nummer 292/06 uttales det at nemnda ”ikke kunne se at eiendomsmegler har noen plikt til å innhente reguleringsplaner for naboområdet”. Selv om disse nemndavgjørelsene er fattet med bakgrunn i den forrige loven, er det som nevnt over ingen holdepunkter for at rettsstilstanden er endret og at avgjørelsen ville være annerledes basert på loven av 2007.

¹³⁷ Lov av 3. juli 1992 nr. 93

På den annen side har vi rettspraksis som taler for at reguleringsplaner også for nærområdet bør opplyses om.

Temaet ble eksempelvis behandlet i Oslo Tingrett i 2011¹³⁸. Saken gjaldt krav om prisavslag/erstatning mot selgere og megler etter kjøp av et dødsbo, grunnet omstendigheter rundt leilighetens utsiktsforhold. Kjøper fikk reguleringskartet først på kontraktsmøte, som ble avholdt 31. oktober 2009 og dette ble ikke kommentert av selger. 15 desember flyttet han inn, og etter en måned ble han klar over at det ville bli bygget tre boligblokker på naboeiendommen. Rammetillatelsen var gitt sommer samme år. Megler hadde i prospektet vektlagt den spektakulære utsikten, og i nøkkelinfo om eiendommen stod det at det ikke var kjennskap til endringsplaner av vesentlig betydning. Dette stemte ikke overens med at de tre 20 meter høye blokkene, som dessuten var tegnet inn på reguleringskartet, ville ta mye av objektets utsikt. Retten holdt megler ansvarlig på grunnlag av at han burde undersøkt reguleringskartet grundigere. Dette vil si at han både burde vedlagt reguleringsplan og kart og forklart kjøper hva det innebar. Det forutsetter at han selv også måtte ha skaffet seg forståelse av innholdet. Se mer om meglers forståelse under punkt 4.1.5. Dommen poengterer hvor store konsekvenser ikke bare salgsobjektet men også nærområdets regulering kan få for kjøper.

Vi har også praksis fra klagenemnda som gir holdepunkter for at megler bør opplyse om planer i nærområdet. Blant annet ble dette behandlet i sak nummer 024/11. Her hadde klager gjennom det aktuelle meglerforetak i august 2009 kjøpt bolig med parsell. Det ble i februar samme år søkt om omfattende bygging av utleieleiligheter på naboeiendommen, noe som ikke ble opplyst om verken på visning eller i salgsoppgave. Dette til tross for at kjøper spesifikt understreket betydningen av eiendommens utsikt.

Klager fikk etter å ha eid eiendommen en tid opplyst av en nabo at det forelå en slik byggesøknadsprosess. Klager fant da ut at dette gjaldt oppføring av to tomannsboliger, som ville redusere klagerens fjordutsikt med ca 50 %. Det fremkommer i klagesaken at innklagede hadde fått høre av utbygger at han kanskje ville kjøpe denne nabotomten for ombygging til

¹³⁸ 11-060620TVI-OTIR/07

leiligheter. Nemnda uttaler at selv om en nabos byggesøknad ikke fremkommer av rutinemessig innhentede kommunale opplysninger, ville megler enkelt funnet ut av dem gjennom å kontakte kommunen. Det ble konkludert med at megler hadde brutt den generelle opplysningsplikten etter § 6-7 og hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

At de aktuelle planene her *ikke* var endelige men likevel etter nemndas mening burde vært opplyst om, støtter det faktum at *endelige* planer ligger innenfor ansvaret etter § 6-7 andre ledd nummer 10.

Som redegjort for finnes det rettskilder som taler både for og mot at planer som omfatter andre områder enn eiendommen for salg skal opplyses om etter minstekravet i andre ledd.

Vi har som redegjort for over både rettspraksis og klagenemndspraksis som taler for å ta med planer for nærområdet etter opplysningskravet i § 6-7 andre ledd nummer 10.

Dessuten bestiller megler reguleringsplan- og bestemmelser for et område, ikke kun den aktuelle eiendommen. Dette er også et argument for at megler bør forstå og videreformidle planer også for området rundt salgsobjektet. Likevel er jo ordlyden den mest tungtveiende rettskilde, og denne er taus om eiendommens nærområde. Da vi også har praksis som trekker i samme retning, blir nok den mest nærliggende konklusjonen å ikke tolke planer om andre eiendommer inn i minstekravene i andre ledd nummer 10. Vurderingen blir heller etter hovedregelen i første ledd, om det er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen.

4.1.3 Meglers informasjonsansvar om virkningen av endelige offentlige planer

Av ordlyden i § 6-7 andre ledd kan det ikke leses noe ansvar for megler om å opplyse om konsekvensene av slike planer. Dette er heller ikke behandlet i forarbeidene. Den eventuelle opplysningsplikten om dette må da i utgangspunktet hjemles i bestemmelsens første ledd.

Vi har en lagmannsrettsdom¹³⁹ hvor retten ila megler ansvar for å ha tilbakeholdt informasjon om virkningene av offentlige planer. Dommen ble avgjort på bakgrunn av 1989-loven,

¹³⁹ LF 2006-67880

men resultatet hadde trolig vært det samme etter nåværende lov, da rettstilstanden når det gjelder informasjon om offentlige planer som nevnt over ikke er endret.

I denne saken ble kjøper av en eiendom etter at handel var sluttet, kontaktet av kommunen og opplyst om at tomten var regulert til jord- og skogbruksområde og til fritidsformål, og i GAB-registeret registrert som fritidseiendom. Megler fikk den da endret til boligeiendom i dette registeret, men opplyste ikke kjøper om at planen likevel båndla hans bruk av tomten for øvrig i fremtiden, selv om huset for seg kunne brukes som bolig. Megler hadde oversett dette og trodd at han hadde endret objektets regulering ved å endre registreringen. Retten kom til at megler hadde brutt sin generelle opplysningsplikt og opptrådt uaktsomt. Dommen kom altså til at opplysninger om offentlige planers konsekvenser lå innenfor informasjonsansvaret. Likevel kan man trolig ikke lese en generell regel ut av dette, da faktum var noe spesielt. Her var det oppdragstaker selv som endret GAB-registreringen, mens den offentlige reguleringen var uendret. Det burde da ligget en oppfordring i dette til at megler informerte kjøper om avviket.

Det finnes også rettspraksis rundt avhendingsloven¹⁴⁰ hvor spørsmålet om meglers informasjonsansvar omfatter konsekvenser av offentlige planer, er behandlet. Blant annet i dom av Borgarting lagmannsrett i 2010¹⁴¹. Saken gjaldt en næringseiendom solgt som regulert til industrielt byggeområde, mens den viste seg å være regulert som park. Dette førte til en trekant-tvist mellom megler, kjøper og selger. Retten fant at det at eiendomsmegler ikke hadde undersøkt reguleringsforholdene grundig på en ubebygget tomt, var å regne som grovt uaktsomt. Konklusjonen ble at kjøpers krav om prisavslag mot selger førte frem. Av denne dommen kan man også lese en potensiell undersøkelsesplikt for megler rundt konsekvenser av offentlige planer. Det ble uttalt at det er et strengt, ulovfestet profesjonsansvar for meglere.

¹⁴⁰ Lov av 03. juli 1992 nr. 93

¹⁴¹ LB-2010-55875

LB-2010-079321 behandler også misligholdt opplysningsplikt om reguleringsmessige forhold etter avhendingsloven § 3-7. Her fremmet kjøper av aksjer i et selskap som eide et hytteområde, krav om heving. Dette begrunnet i misligholdt opplysningsplikt om at det forelå behov for ny reguleringsplan. Her var konsekvensene av reguleringsplanen at man ikke kunne videreselge hytter med utleieklausul. Lagmannsretten ga kjøper medhold i hevingskravet. Retten tok ikke stilling til om selgerne måtte identifiseres med megleren, siden de manglende opplysningene uansett utgjorde avtalebrudd. Man kan nok uansett anta at den manglende informasjonen om at konsekvensen av gjeldende reguleringsplan ville vært omfattet av opplysningsplikten. Dette fordi dersom hytteutleien ikke kunne gjennomføres, ville det medføre et økonomisk tap for kjøper. Dette ville igjen sannsynligvis påvirket om kjøper hadde gjennomført handelen, som er vurderingen etter § 6-7 første ledd.

Som nevnt over behandles ikke konsekvenser av offentlige planer verken i lov eller forarbeider. Hadde dette vært omfattet av andre ledds minstekrav, ville det nok være å strekke oppdragstakers ansvar noe langt, tross lovens utstrakte preg av å være en forbrukervennlig lov. Både fordi offentlige planer også er lett tilgjengelige for kjøper – og han dermed selv kan forutse egen rettstilstand, og fordi det må settes en grense for hva megler tidsmessig skal legge i dette arbeidet.

4.1.4 Meglers informasjonsansvar for verifisering av innhentet kommunal/statlig informasjon om offentlige planer

En annen interessant problemstilling er hvorvidt eiendomsmegler kan ta informasjon fra offentlige myndigheter for god fisk, eller om han innehar et ansvar for å kontrollere denne. Mesteparten av kommunal informasjon innhentes nå automatisk fra Infoland¹⁴², som gir tilgang til Eiendomsregisteret og kommunal informasjon. Infoland er kun en nett-tjeneste eiet av Norsk Eiendomsinformasjon AS, som igjen er et heleid selskap underlagt Handelsdepartementet. Eiendomsmegler er kontraktspart med dette selskapet og ikke kommunen.

¹⁴² Nettside infoland.no

Dette kan muligens være problematisk sett hen til at kommunen ikke er kontraktsrettslig forpliktet til å yte informasjonen interessenter har rett på, ut i fra meglers undersøkelsesplikt.

Mengden og kvaliteten på opplysninger innhentet herfra kan variere fra kommune til kommune¹⁴³. Fra et forbrukervennlig perspektiv kan dette være en grunn til at oppdragstaker bør dobbeltsjekke den mottatte informasjon, slik at den gjennomgår en slags kvalitetssikring, og kjøper kan føle seg trygg på at det han trenger å vite på dette punkt er fremskaffet når handel inngås. På den annen side bør statlig og kommunal informasjon som utgangspunkt være til å stole på, og det kan være urettferdig å belaste oppdragstaker med risikoen for dette.

Når det gjelder om megler skal dobbeltsjekke opplysningers korrekthet, er ordlyd og forarbeider tause. Vi har dog rettspraksis som behandler temaet.

Herunder en dom fra Eidsivating lagmannsrett¹⁴⁴. Oppdragstaker hadde her kontaktet riktig kommunal instans og blitt informert om at det ikke var planlagt noen forandring av kommuneplanen. Dog var dette en svikt i de kommunale informasjonsrutiner, og planen var forandret på tross av at megler hadde fått motsatt informasjon og videreformidlet dette til kjøper. Retten kom til at oppdragstaker hadde oppfylt sin opplysningsplikt da det ikke her var noe som oppfordret ham til å kontrollere opplysningene om kommunens planer.

Det foreligger en avgjørelse¹⁴⁵ fra klagenemnda som støtter dette resultat. I denne saken krevde kjøper av en fritidseiendom erstatning av megler, fordi han ikke hadde fått informasjon om en reguleringsplan som ble vedtatt kort tid før handel ble inngått. Planen medførte at kjøpers hensikt med bruk av eiendommen i fremtiden ikke kunne gjennomføres, da planen båndla tillatt bruksareal. Eiendomsmegler hadde spurt kommunen om offentlige planer på vanlig måte, og ikke blitt opplyst om noen planlagte endringer. Det forelå ingen opplys-

¹⁴³ Korrespondanse med Margrete Røse Solli

¹⁴⁴ RG-1996-97

¹⁴⁵ Klage 127/09. Klage 35/07 trekker i samme retning

ninger som skulle tilsi at planene var under endring. Nemnda kom på dette grunnlag til at megleren hadde oppfylt sitt informasjonsansvar.

Da ordlyd er taus og vi har noe praksis på området, kan man nok trekke ut av dette at hovedregelen er at megler ikke har noen plikt til å kontrollere riktigheten av informasjon om offentlige planer, med mindre det foreligger omstendigheter som tilsier det motsatte. Dette synes også riktig fra et rettspolitisk perspektiv, da offentlig informasjon bør kunne legges til grunn som korrekt.

4.1.5 Meglers informasjonsansvar for saksbehandlingen av offentlige planer

Et tema som ligger i nærheten av om eiendomsmegler er pliktig til å verifisere offentlig informasjon om vedtatte planer, er hvorvidt han må undersøke selve planprosessen. Altså med tanke på om denne har foregått på en korrekt måte i henhold til plan- og bygningsloven¹⁴⁶ og forvaltningsloven¹⁴⁷. Dette er interessant da eventuelle saksbehandlingsfeil kan påvirke vedtak, eventuelt føre til omgjøring, noe som kan få stor betydning for kjøper av en eiendom.

På den ene siden kan det virke urettferdig om kjøper som forbruker skal pålegges ansvaret for eventuelt å undersøke hvordan planprosessen har foregått, og dermed inneha risikoen for eventuelle offentlige saksbehandlingsfeil. Dette fordi de aller færreste forbrukere sitter inne med kunnskap om hvordan offentlige planer blir forberedt og vedtatt.

På den andre siden kan man sette spørsmålstegn ved om det kan forventes at megler selv sitter inne med fullstendig kunnskap om saksbehandlingsreglene ved vedtagelse av planer, og eventuelle konsekvenser av at det foreligger brudd på disse. En gjennomgang av hele planprosessen i forkant av ethvert boligkjøp kan også synes unødvendig tidkrevende. Spesielt da man i utgangspunktet bør kunne stole på at offentlige planer med all sannsynlighet har gjennomgått korrekt saksbehandling.

¹⁴⁶ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

¹⁴⁷ Lov av 10. februar 1967

Vi har en lagmannsrettsdom¹⁴⁸ fra 2008 som støtter dette syn. Dommen omhandler et tilfelle av næringsmegling, men det ble uttalt at det ikke var et annet aktsomhetskrav her, sett hen til meglers informasjonsansvar.

Saken gjaldt kjøp av en eiendom der prospektet opplyste om at tomten var beregnet for båthavn. Da byggesøknaden ble behandlet kom det frem innsigelser mot reguleringsplanen, dette førte til at departementet egentlig skulle ha stadfestet planen – noe som ikke ble gjort. Kommunestyrets vedtagelse uten denne stadfestelsen ble dermed en saksbehandlingsfeil. Tomten ble etter dette regulert til LNF og byggesøknaden ble avslått. Det var her ingen ting som for megler tilsa at vedtaket ikke var riktig behandlet. Tvert i mot hadde det gått mange år fra reguleringsplanen ble vedtatt, noe som isolert kan gjøre at megler føler seg trygg på at planprosessen i sin tid gikk slik den skulle. Retten kom til at megler hadde overholdt informasjonsansvaret og hadde utvist ”god meglerskikk”.

På denne bakgrunn kan det antas at som ved verifisering av opplysningers riktighet har ikke eiendomsmegler noen spesiell undersøkelses- eller opplysningsplikt rundt hvordan planprosessen har foregått. Dog kan det nok tenkes tilfeller der det er omstendigheter som burde oppmuntre megler til å gjøre nærmere undersøkelser, men som hovedregel omfattes det ikke av minstekravet etter § 6-7 andre ledds nummer 10. Vurderingen blir da eventuelt om kjøper har grunn til å regne med å få opplysningene, og de kan få betydning for handelen, slik at informasjonen omfattes av hovedregelen i § 6-7 første ledd.

4.1.6 Bemerkning om meglers plikt til å sette seg inn i offentlige planer

En interessant problemstilling når det gjelder meglers informasjonsansvar overfor kjøper, er situasjoner der han står i risiko for ikke å forstå opplysningene han videreformidler. Her er offentlige planer, eksempelvis reguleringsplaner, et godt eksempel. Det er blitt satt spørsmålstegn ved om megler med bakgrunn i opplysningsplikten og kravet om ”god meglerskikk” må kunne være i stand til å lese et reguleringskart og fullt ut forstå det. Dette som

¹⁴⁸ RG 2008 s. 1283

en nødvendighet for å kunne videreformidle korrekt informasjon til potensielle kjøpere. Et reguleringskart er bygget opp av SOSI-koder (Samordnet opplegg for stedfestet informasjon). Dette er nasjonal standard for geografisk informasjon og brukes til utveksling av digitale geografiske data¹⁴⁹. Det undervises ikke i forståelse av slike koder på UIN, BI eller andre institusjoner som utdanner meglere. Dette kan muligens være kritikkverdig, da offentlige planer og spesielt reguleringsplaner som redegjort for, kan få vesentlige økonomiske konsekvenser for kjøper.

Finanstilsynet uttaler¹⁵⁰ at det ikke er tilstrekkelig at oppdragstaker vedlegger reguleringskart for *området*, det skal gis ”konkrete opplysninger om reguleringsforholdene i tilknytning til *eiendommen eller rettigheten som formidles*”. Dette eksemplifiseres med informasjon om hva som eventuelt er utnyttelsesgrad eller eventuelle omstendigheter som kan begrense tomtens utnyttelse. Tilsynet avslutter med at megler om det er nødvendig må innhente tilstrekkelig ekspertise utenfra, for å oppfylle sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Uttalelsen om at eventuell ekspertise må innhentes, tilsier at forståelse av offentlige planer er en del av meglers informasjonsansvar.

Et eksempel på at ikke opplyste reguleringsplaner kan få store konsekvenser for kjøper, finner vi i en lagmannsrettsdom¹⁵¹ fra Eidsivating. Saken gjaldt en bolig kjøpt i 2007, der kjøper ble tilkjent prisavslag av selger på kr 200.000. Dette på grunn av manglende informasjon fra eiendomsmegler om at det skulle bygges en ny firefelts motorvei 70 meter fra huset. Disse planene fremkom av den 3 år gamle kommune-delplanen, som ikke var innhentet og utlevert av megler. Retten fant heller ikke bevist at megler hadde opplyst kjøper muntlig om disse planene. Den manglende informasjonen ble ansett å utgjøre en mangel

¹⁴⁹ <http://www.statkart.no/Standarder/SOSI/>

¹⁵⁰ Brev av 06.10.2011 om Formidling av boliger under oppføring (prosjektmegling) samt innhenting av offentlige planer.

¹⁵¹ LE-2011-27327

etter avhendingsloven¹⁵² § 3-7. Dette var altså en sak mellom kjøper og selger, der oppdragstaker ikke ble holdt ansvarlig da selger identifiseres med megler og kunnskap hos megler likestilles med kunnskap hos selger. Likevel er meglers opptreden kritikkverdig da retten ikke betviler at megler hadde kunnskap om veiplanene og det uttales at "... meglerens manglende oppfyllelse av opplysningsplikten, som må karakteriseres som uaktsom...".

Retten uttaler ikke her direkte at megler er pliktig til å skaffe seg god forståelse av reguleringsplaner. Likevel illustrerer dommen viktigheten av at megler forstår hva ulike kommunale planer innebærer, og konsekvensene dette kan få dersom det ikke videreformidles til kjøper.

Oslo Tingrett har i en sak¹⁵³ fra 2011 nevnt tidligere i oppgaven kommentert mer direkte hva som eventuelt kan kreves når det gjelder eiendomsmeglers informasjon om hva et reguleringskart innebærer. Saken gjaldt krav om prisavslag fra selgere og erstatning fra megler etter kjøp av leilighet. Dette ble begrunnet i feilaktige opplysninger om utsikts- og reguleringsforhold da det ble oppført tre boligblokker på naboeiendommen. Kravet mot selgerne ble hjemlet i avhendingsloven¹⁵⁴ §§ 3-7, 3-8 og 3-9, mens kravet mot megler ble hjemlet i det ulovfestede profesjonsansvaret. Begge krav førte frem.

Megler vektla på sin side at det er forhold ved salgsobjektet som skal belyses, ikke forhold til naboeiendommen. Retten uttalte likevel at "Megler skulle ha undersøkt reguleringskartet grundig". Man kan kanskje tolke påpekingen av at han skulle ha lest kartet grundig dit hen at han også bør sette seg inn i hva det innebærer. Forstår ikke oppdragstaker reguleringsplaner/kart kan han vanskelig tilby fullstendig eller korrekt informasjon om offentlige planer, noe han som kjent er pliktig etter § 6-7 andre ledd nummer 10.

¹⁵² Lov av 3. juli 1992 nr. 93

¹⁵³ 11-060620TVI-OTIR/07

¹⁵⁴ Lov av 03. juli 1992 nr 93

4.2 Ikke endelige offentlige planer

Offentlige planer som ikke er endelige kan også få stor betydning for kjøpere, og dette taler for at disse alltid bør opplyses om. På den annen side er planforslag av varierende alvorlig- og viktighetsgrad, og når og om de i det hele tatt vil bli vedtatt, er ofte svært usikkert. Dessuten åpner plan- og bygningsloven for både kommunale og private¹⁵⁵ planforslag, og sistnevnte kan ofte være meget vanskelige å forutse eventuelle virkninger av.

Dagens planforslag er dog relativt nøyaktige i henhold til redegjørelse og kart, på grunn av detaljrikdommen i PDF-filene som nå brukes. Blant annet ble kart- og planforskriften¹⁵⁶ gitt i 2012. Denne gir produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, plansje med tegneregler og liste over kommuner med planregister. Dessuten ble geodataforskriften¹⁵⁷ også vedtatt i 2012, denne utfyller reglene i geodataloven¹⁵⁸.

Selve planforslaget er altså klarere enn noensinne, tesen om uoversiktlig planforslag kan derfor virke noe feilaktig. Likevel kan forslagene få konsekvenser som forbrukere sliter med å forstå omfanget av. Dette kan eksempelvis være byggestøy over en lengre tidsperiode, økt trafikk dersom planen involverer næringsbygg med mange arbeidsplasser, butikker som fører til kundetrafikk osv. Dette kan igjen gi økt forurensing i området.

At virkningene av planforslag kan være usikre eller mindre forutsigbare i henhold til konsekvenser, kan tale både for og i mot at de skal informeres om av megler. På den ene siden kan de virke unødvendig forvirrende, på den andre siden er det forbrukervennlig at kjøper kan ta med disse eventuelle konsekvensene i sitt beslutningsgrunnlag før en eventuell budgivning.

¹⁵⁵ Lov av 27. juni 2008 nr. 71 § 12-2

¹⁵⁶ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften.html?id=570324

¹⁵⁷ FOR-2012-08-08-797. Forskrift for infrastruktur for geografisk informasjon

¹⁵⁸ Lov av 3. september 2010 nr. 56

I forarbeidene¹⁵⁹ ble det uansett diskutert og konkludert med at planforslag omfattes av informasjonsansvaret. Begrunnelsen er at ”Slike planer kan uten tvil være av stor betydning for potensielle kjøpere”. Dette antas da å samsvare med ansvaret etter den forrige loven. Opplysningsplikt for megler om ikke vedtatte planer er også behandlet i teori og rettspraksis.

Det har vært oppe i flere lagmannsrettsdommer, blant annet i Borgarting i 2007¹⁶⁰.

Saken gjaldt planene for utvikling av prosjektet E 18 Vestkorridoren mellom Holmen i Asker og Framnes i Oslo. Planarbeidet begynte så vidt på midten av 90-tallet, og i 2001 sendte Statens vegvesen ut et informasjonsskriv til meglere i Asker, Bærum og Oslo, inkludert det aktuelle meglerkontoret. I skrivet sto det blant annet at utbyggingen var et stort prosjekt som ville omfatte mange eiendommer. Dessuten ble det opplyst om at det var laget en mer aktuell rapport som burde undersøkes, der det ser ut til at en eiendom for salg kan bli påvirket. Eiendommen tvisten gjaldt var avtalt overtatt 31. juli 2001. I mai 2001 ble kjøper informert av en nabo om at Akershus fylkeskommune hadde holdt et informasjonsmøte om planer om ny vei og tunnel, som trolig ville påvirke eiendommen. Kjøper kontaktet da selger og megler og fortalte dette, og megler skal ha lovet å undersøke nærmere. Han kontaktet Bærum kommune med en standardforespørsel etter emgll. av 1989¹⁶¹ § 3-6 om å sende ”alle relevante opplysninger om offentlige og private reguleringsbestemmelser som berører overnevnte eiendom”. Kommunen besvarer med brev som har overskrift der det fremgår at svaret gjelder opplysninger om endelige offentlige planer. I brevet står det at eiendommen er uregulert og at det ikke er noen reguleringsplaner under behandling. Men det understrekes at dette kun er situasjonen her og nå og ingen garanti for fremtiden. Da megler mottok brevet, ringte han kjøper og sa det ikke var grunn til bekymring. Kjøper overtok da eiendommen som avtalt. Høst 2003 fikk han et brev fra kommunen som gjaldt E 18 Vestkorridoren som bl.a. informerte om at det var forslag til kommune-delplan, kjøper forstod da etter å ha kontaktet kommunen at eiendommen ble direkte berørt. Planen ble vedtatt vår

¹⁵⁹ Ot.prp nr 16 (2006-2007) s. 186 sml. NOU 2006:1 s. 121

¹⁶⁰ LB-2006-129 842

¹⁶¹ Lov av 16. juni 1989 nr. 53

2004 og kjøper tok ut stevning mot meglerforetaket i 2006, delvis grunnet manglende opplysninger om tunnelplanene. Både tingretten og lagmannsretten dømte megler til å betale erstatning på 1 million. Retten mente megler skulle fulgt opp kjøpers telefaks på en mer utdypende måte enn å sende et standardbrev til kommunen. Unnlatelsen ble ansett å være erstatningsbetingende uaktsom.

Dommen poengterer at meglers undersøkelsesplikt gjelder også etter at handel er sluttet; den eksisterer så lenge det er et oppdrag. Jeg har avgrenset generelt mot etterfølgende opplysningsplikt i avhandlingen. Likevel er dommen interessant da opplysningsplikten den belyser, hadde vært enda viktigere for megler å oppfylle, dersom informasjonen om planforslaget hadde kommet i en mer innledende fase, siden opplysningene trolig kunne påvirket kjøpers beslutningsgrunnlag.

Dommen poengterer viktigheten av at oppdragstaker prioriterer innhenting, kontroll og formidling av opplysninger, altså alle momentene ved informasjonsansvaret – tross at det gjelder opplysninger som ikke § 6-7 andre ledd fanger opp.

Rettspraksis støtter altså forarbeidenes uttalelser om at informasjonsansvaret etter første ledd omfatter ikke endelige planer.

Når det gjelder juridisk teori, støtter eksempelvis Rosén og Torsteinsen opp om opplysningsplikten for ikke endelige offentlige planer i ”Eiendomsmegling – rettslige spørsmål”¹⁶².

Informasjonsansvaret om planforslag bekreftes dessuten i Kredittilsynets (nå Finanstilsynets) rundskriv 34/2007 punkt 9.3 og i gjentatte saker fra Reklamasjonsnemnda¹⁶³. Bransjenormen for eiendomsmeglere uttrykker også i punkt 3.4.2 annet avsnitt at det bør opplyses om ”forholdet til utbyggingsplaner eller lignende selv om endelig vedtak mangler. Det-

¹⁶² Rosén og Torsteinsen (2008) s. 255

¹⁶³ RfE 2005166, RfE 2007025

te gjelder særlig dersom planene kan få betydning for hvor anvendelig den aktuelle boligen blir i fremtiden”.

Dersom oppdragstakeren har opplysninger om at det foreligger slike planer, har det ikke betydning hvordan han ervervet denne kunnskapen. Vurderingen blir da vurderingen etter ordlyden om det er informasjon kjøperen har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for avtalen. Slike opplysninger er nok mindre viktige ved salg av brukte boliger i tettbygde strøk, her er trolig nabovarsler om planer som ikke fører til omregulering mer aktuelt¹⁶⁴.

4.2.1 Ikke endelige planer og prosjektmegling

Informasjon om planforslag kan være særlig essensielle ved prosjektmegling, spesielt der infrastrukturen ikke er fullstendig klarlagt ved salget. Det antas å være en sentral del av prosjektmeglers plikter å holde seg godt orientert om utviklingen av prosjektert eiendom og offentlige prosesser som har betydning for utviklingen av området¹⁶⁵.

Utviklingsprosjektet Barcode i Bjørvika som Oslo S Utvikling står bak, er et godt eksempel på et prosjekt som innebar mye usikkerhet for kjøpere og interessenter. Barcode omfatter 350 000 kvadratmeter nærings- og boligarealer. Her var mesteparten av planene rundt bygget usikre, herunder planene for Munch-museet og om det ville komme lamellblokker foran. Dagens regulering var også usikker.

Slike uforutsigbare situasjoner setter spørsmålet om megler opplysningsplikt om ikke vedtatte planer på spissen. Megler må avveie hvilken informasjon interessenter har grunn til å regne med å få.

Overnevnte prosjekt illustrerer at det på generell basis stilles større krav til oppdragstakers plikt til å gi kjøper informasjon ved prosjektmegling. Dette fordi bygningene ofte ikke eng-

¹⁶⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 255

¹⁶⁵ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 255

ang er påbegynt når handel sluttet, og kjøper har mindre muligheter til selv å fremskaffe viktig informasjon. Tilliten til megler blir da sentral. Vi har underrettspraksis som synes å bekrefte dette¹⁶⁶. Oslo tingrett uttalte i en sak anlagt mot kjøper, som ikke hadde besiktiget boligen, at megler, der en interessent ikke besiktiger salgsobjektet, har ”skjerpet aktsomhetsplikt i forhold til hvilken informasjon som ble gitt”. Tross at megler ikke var part her passer uttalelsen også ved prosjektsalg, da kjøper ikke får sett et ferdig prosjekt før avtale kommer i stand.

Det er også relevant hvorvidt byggetillatelse er påklagd eller om det finnes pålegg som kan trenere prosjektets fremdrift. Finanstilsynet¹⁶⁷ antar at megler plikter å få klarhet i dette. I samme brev understrekes det at megler før salget må undersøke om nødvendige byggetillatelser er gitt. Dette vil jeg redegjøre for i neste kapittel.

5 Meglers undersøkelsesplikt rundt klager på offentlige vedtak ved prosjektmegling

5.1 Innledning

Prosjektmegling gjelder formidling av boliger under oppføring i henhold til bustadoppføringsloven¹⁶⁸, eventuelt avhendingsloven¹⁶⁹. Ved prosjektsalg sluttet handel ofte på bakgrunn av tegninger, beskrivelser og fremleggelse av offentlige planer.

Et interessant tema er hvorvidt, og i hvilken grad, eiendomsmegler må undersøke om vedtakene det bygges i henhold til er påklaget. De vedtak jeg vil ta for meg er ferdigattest¹⁷⁰/

¹⁶⁶ 05-076068TVI-OTIR

¹⁶⁷ Brev av 06. oktober 2011 (ref. 11/8833)

¹⁶⁸ Lov av 13. juni 1997 nr. 43

¹⁶⁹ Lov av 03. juli 1992 nr. 93

¹⁷⁰ Lov av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10

midlertidig brukstillatelse, som er kommunenes offisielle klarsignal om at boligen kan bebos. Hjemmelen for krav om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er plbl¹⁷¹ § 21-10. Påklagede vedtak kan føre til omgjøring og eventuelt tilbaketrekking av tillatelser, som igjen kan medføre store økonomiske konsekvenser for kjøper. Spørsmålet er særlig aktuelt fordi megler som nevnt i punkt 4.2 muligens kan ha en skjerpet aktsomhetsplikt ved prosjektmegling, da interessenter ikke får besiktiget objektet før handel. Dette kan forsterkes av at det ofte er et ”nært forhold mellom megler og utbygger”¹⁷². Man kan stille spørsmål ved om megler da forventes å ha særlig kunnskap om forhold ved den planlagte eiendommen.

Forvaltningsloven¹⁷³ gir klagefrist på 3 uker på enkeltvedtak. Det er viktig å merke seg at selv om byggetillatelse er påklaget, kan kommunen gi søker ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det vil altså si at kjøper kan risikere eksempelvis å kjøpe en planlagt leilighet der ferdigattest kan trekkes tilbake.

Prosjektmegling er ikke regulert særskilt i eiendomsmeglingsloven, men de alminnelige reglene i eiendomsmeglingsloven gjelder også ved prosjektsalg, herunder blant annet informasjonskravet i § 6-7¹⁷⁴.

Problemstillingen blir altså om oppdragstaker i lys av sin opplysnings- og undersøkelsesplikt etter emgll. § 6-7 andre ledd nummer 8 må klarlegge om klager på vedtak foreligger, og videreformidle dette til kjøper, eventuelt om det er omfattet av den generelle undersøkelses- og opplysningsplikten etter § 6-7 første ledd.

¹⁷¹ L.c

¹⁷² Rosén og Torsteinsen (2008) s. 424

¹⁷³ Lov av 10. februar 1967 nr. 00

¹⁷⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 423

5.2 Aktualitet

Det nevnes her et eksempel på at det kan skje mye etter at en plan er vedtatt. ”Solodden”¹⁷⁵ var en sak hos Fylkesmannen i Østfold. Her ble både igangsettelse og rammetillatelse kjent ugyldig, til tross for at bygget stod ferdig.

Saken begynte sommeren 2000 ved at Fredrikstad bystyre vedtar reguleringsplanen for «Solodden». Byggmester får klarsignal til å påbegynne forberedelse av 22 enheter, han går året etter konkurs og ny byggmester overtar prosjektet. I 2006 gir kommunen dispensasjon fra reguleringsplanen og øker tillatelsen fra 22 til 36 boenheter. I 2007 gir planutvalget dispensasjon fra maksgrensen for takhøyden og i 2008 gis det klarsignal for byggestart. Året etter trekkes dispensasjonen fra takhøyde tilbake og dette følges etter hvert av at igangsettelse blir tilbaketrasket. Åtte år etter at kommunen sa ja til prosjektet, har boligene verken brukstillatelse eller ferdigattest. Det må da reguleringsbehandles på nytt. Kontrollutvalget kommer med skarp kritikk av behandlingen av denne saken. I 2011 behandles saken igjen, og det er da flertall i planutvalget for å tillate bygging av det såkalte ”Solodden”-prosjektet. Situasjonen i 2013 er at det er gitt ny reguleringsplan som er godkjent av Fylkesmannen, og det ser ut til at prosjektet går som opprinnelig planlagt. Dette er hele 13 år etter at saken startet, og de store problemene underveis, inkludert tilbaketrekking av tillatelser viser at selv prosjekt hvor det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan medføre at kjøper løper en stor risiko. Her ble gitt dispensasjoner fra reguleringsplan, og da må nok risiko for klager antas å være noe høyere, noe som medføre en videre undersøkelsesplikt. Saken er likevel illustrerende.

5.3 Undersøkelsesplikt rundt offentlige vedtak

Etter § 6-7 andre ledd nummer åtte må salgsoppgaven som nevnt i kapittel 3 inneholde kopi av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Lest isolert hjemler ikke ordlyden at informasjonsansvaret binder megler til å opplyse om noe utover at slik kopi foreligger.

¹⁷⁵ Saksnummer 2008/2089

Når det gjelder rettstilstanden etter den forrige loven, uttalte Finanstilsynet seg om dette i en tilsynssak¹⁷⁶ om nybyggprosjekter fra 2007. ”Hvorvidt megler plikter å undersøke forholdet til offentlige tillatelser må utledes av meglerens undersøkelsesplikt i § 3-7, hvor det fremgår at megleren så langt det synes rimelig skal innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen”. § 6-7 første ledd tilsvarer forrige lovs § 3-7, mens andre ledd viderefører forrige lovs § 3-6. Tilsynet uttaler også at meglerforetaket vil ha en plikt til å forsikre seg om prosjektets lovlighet. Dette vil si at det er i tråd med gitte byggetillatelser. Altså hadde oppdragstaker plikt til å undersøke at tillatelser *forelå*, men det var etter det generelle informasjonsansvaret og ikke som en del av minstekravene til opplysninger. Dog hadde megler som hovedregel ikke plikt til å dobbeltsjekke at byggingen var *i tråd med tillatelsene*. Det kan tyde på at meglers undersøkelsesplikt i etterkant av at vedtak er gitt er begrenset.

5.3.1 Momenter som taler *for* at informasjonsansvaret omfatter tiden etter at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er gitt

Når det gjelder plikt til å undersøke klager etter loven av 2007 er det som nevnt tidligere i henhold til forarbeidene, ikke lovgivers intensjon å endre informasjonsansvaret på dette punkt.

Likevel presiserer utvalget i forarbeidene¹⁷⁷ om § 6-7 andre ledd nummer 8, at når det ved utarbeidelse av salgsoppgaven verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil meglers undersøkelses- og opplysningsplikt skyves frem i tid. Dessuten understreket de at eiendomsmegler før overtakelse og oppgjør må forvisse seg om eiendommen er tillatt bebodd.

Spørsmålet blir da om dette skal forstås slik at megler kun må kontrollere at slike vedtak *er gitt*, eller kan man forstå det slik at han også må undersøke om disse vedtakene er påklaget. Selv om en strikt lesning av ordlyden i forarbeidene tilsier at eiendommen kun skal være

¹⁷⁶ Merknader av 27. juni 2007 – 07/1347.

¹⁷⁷ NOU 2006:1 s. 122

tillatt bebodd *her og nå* /ved overtakelse, taler hensyn til forbruker mot at denne tillatelsen endres kort tid etter handel. Dette fordi en tilbaketrunket ferdigattest/brukstillatelse kan få samme konsekvens for kjøper som at den aldri ble gitt i utgangspunktet; nemlig at han ikke kan ta boligen i bruk.

Denne tolkningen støttes av en dom¹⁷⁸ av Borgarting Lagmannsrett redegjort for under kapittel 4. Saken gjaldt erstatningskrav mot megler som hadde solgt eiendom som ville bli berørt av offentlige planer om bygging.

Her ble megler ansvarlig for brudd på undersøkelses- og opplysningsplikt og kravet til god meglerskikk. Dette ble særlig begrunnet i at han ikke gjorde nærmere undersøkelser etter at kjøper konfronterte ham med informasjon om byggeplaner.

Dommen gjaldt altså offentlige planer, men er interessant da den poengterer at meglers undersøkelsesplikt gjelder også etter handel er sluttet, den eksisterer så lenge det er et oppdrag.

Kredittilsynet har satt fokus på prosjektmegling de siste årene. De uttaler i sin årsmelding 2007 at ”Kredittilsynet har inntrykk av at enkelte meglerforetak i for liten grad har hatt oppmerksomhet mot forholdet til offentlige tillatelser knyttet til byggeprosjektene. Slike forhold har avgjørende betydning for handelen, og Kredittilsynet mener det må stilles strenge krav til eiendomsmeglere på dette punktet. Dette innebærer blant annet at meglerplikter å kontrollere at nødvendige ramme- og igangsettingstillatelser er gitt for prosjekter som formidles, og at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger når boligene overtas av kjøperne.”

Disse uttalelsene forsterker inntrykket av at megler også bør kunne forventes å sjekke om byggetillatelser er påklaget, da dette kan få like store konsekvenser for kjøper som at tillatelsene ikke er gitt.

¹⁷⁸ LB-2006-129842

Når det kun foreligger midlertidig brukstillatelse, uttaler Finanstilsynet¹⁷⁹ at det foreligger skjerpet undersøkelsesplikt. Særlig mener de dette gjelder der det foreligger omstendigheter som gjør at ferdigattest muligens ikke senere vil bli gitt. Begrunnelsen er at kjøper behøver tilstrekkelig informasjon for å vurdere sin rettsstilling i forhold til handelen. Tilsynet mener videre at dette er en type kontrolloppgave som naturlig hører inn under meglers fagområde, og anser at det faller inn under ansvaret hjemlet i § 6-7 første ledd.

5.3.1.1 Betydningen av begrepet "ferdigattest"

En annen måte å løse spørsmålet på er å gjøre en tolkning av selve ordet "ferdigattest".

Det er naturlig å se hen til bustadoppføringsloven¹⁸⁰ og hva den legger i ordet. Ved eiendomssalg etter Bustadoppføringsloven er ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse en del av entreprenørens ytelse som nevnt over. Er dette gitt av kommunen kan entreprenør velge å selge etter avhendingsloven¹⁸¹. Er ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gitt, kan dette innebære en mangel, som gjør at forbrukeren på tross av at det ikke foreligger andre mangler kan nekte overtakelse¹⁸². Dette bekreftes i Byggeblankett 8430 C – Innkalingsbrev – Forbrukerforhold, der det uttales at det er ulovlig å ta boligen i bruk før slike vedtak foreligger.

Der entreprenør skal levere ferdigstilt eiendom har megler plikt til å forsikre seg om at ferdigattest foreligger før overtakelse og oppgjør skjer¹⁸³. Denne reguleringen understreker viktigheten lovgiver har ment at slike offentlige vedtak har.

Finanstilsynet har også satt fokus på kravet om ferdigattest og uttaler i sitt rundskriv juni 2011¹⁸⁴ at ved salg etter bustadoppføringslova plikter megler å påse at ferdigattest forelig-

¹⁷⁹ Brev av 06.10.2011 om Formidling av boliger under oppføring (prosjektmegling) samt innhenting av offentlige planer.

¹⁸⁰ Lov av 13. juni 1997 nr. 43

¹⁸¹ Lov av 03. juli 1992 nr. 93

¹⁸² Hagstrøm: (2011) s. 602

¹⁸³ NOU 2006:1 s. 122

ger før overtakelse og oppgjør finner sted. Det er altså ikke nok at han oppfordrer kjøper til å gjøre det. Plikten til å kontrollere at det foreligger ferdigattest før overtakelse og oppgjør, gjelder også ved rene oppgjørsoppdrag¹⁸⁵. Denne plikten er viktig fordi en bolig uten ferdigattest eller brukstillatelse har mangler, som gjør at den ikke skal bebos, og forbruker kan nekte å overta, eventuelt holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen¹⁸⁶.

For å besvare spørsmålet om hva som ligger i begrepet ”ferdigattest”, er min påstand at det mest hensiktsmessige er en utvidet tolkning av ordet; et gyldig, ikke påklaget og derfor uangripelig vedtak. Begrunnelsen er som følger: Dette gir mest sammenheng i lovgivningen, da det når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke er gitt, gir kjøper rett til å tilbakeholde betaling etter avhendingsloven. Oppgjør skjer som oftest ikke før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Hensikten bak å vente med oppgjør til dokumentet er gitt fra kommunen, må jo nettopp være at kjøper/forbruker har trygghet i at boligen kan tas i bruk. Men denne tryggheten blir jo ingenting verdt dersom vedtaket påklages og tillatelsen trekkes tilbake etter et par uker. Reelle hensyn tilsier dermed at lovens bruk av ordet ferdigattest bør innebære der den ikke lenger er angripelig, verken fra private eller kommune.

5.3.2 Momenter som taler *mot* at klager på offentlige vedtak ved prosjektmegling omfattes av undersøkelsesplikten

I tillegg til at ordlyden er taus finnes det også andre holdepunkter for at eiendomsmeglers undersøkelsesplikt stopper ved kontrollen av om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. At informasjonsansvaret dermed ikke omfatter undersøkelser om klager på offentlige vedtak, kan muligens trekkes ut av Rosén og Torsteinsens ”Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål”¹⁸⁷:

¹⁸⁴ Rundskriv nr. 21/2011

¹⁸⁵ NOU 2006:1 s. 129 og Christian Wefling (2012)

¹⁸⁶ Lov av 23. juni 1997 nr. 43 § 31

¹⁸⁷ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 285

”Kommunen utfører ikke kontroller på hvert bygg før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest utstedes. Det er i stedet et tillitsbasert system med en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende, tiltakshaver og kommunen (...) Utvalget mente at eiendomsmeglere likevel bør bringe på det rene ”hvorvidt det foreligger ferdigattest”.

Det er altså ikke slik at meglere plikter å undersøke om vilkårene for å utstede ferdigattest etter plan og bygningsloven og byggetillatelsen var oppfylt. Det er eksistensen av ferdigattest som er det avgjørende”.

Når megler ikke trenger å kontrollere vilkår for ferdigattest i *forkant* av utstedelse, taler dette mot at megler i *etterkant* skal måtte kontrollere at det ikke foreligger omstendigheter som truer attestens gyldighet.

Et moment som kan trekke i samme retning, er at ferdigattester sjelden påklages. Naboer kan gjøre kommunen oppmerksom på at ferdigattest er gitt på feil grunnlag, for eksempel når bygninger ikke samsvarer med de godkjente tegninger. Dog kan dette skje senere enn de 3 ukene som er fristen etter loven. Kommunen kan alltid reise tilsynssak etter plbl¹⁸⁸ kap 25. Dette taler mot at undersøkelser av om offentlige byggevedtak er påklaget, omfattes av informasjonsansvaret, da det finnes muligheter for at byggingen påklages og godkjennelse trekkes tilbake i lang tid etter innflytning. Det vil være vanskelig gjennomførbart for megler å da utøve undersøkelsesplikten på ubestemt tid. Ser man på forbrukers stilling vil nok han også som eier og eventuelt beboer av huset kanskje være nærmest til å skaffe seg denne informasjonen selv.

5.3.3 Delkonklusjon

Som redegjort for tilsier ikke ordlyden i § 6-7 andre ledd nummer 8 at megler må kontrollere om det foreligger klager på ferdigattest eller byggetillatelse. Dessuten er det vist til utta-

¹⁸⁸ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

lelser i litteratur som tyder på at undersøkelsesplikten må stoppe ved kontroll av at vedtak er gitt. Dette støttes av reelle hensyn. Dog finnes det uttalelser i forarbeidene som kan trekke i retning av at kontrollen av eventuelle klager omfattes, da opplysningsplikten kan skyves frem i tid. Jeg har også vist til lagmannsrettspraksis som kan støtte dette synspunktet. Dessuten illustrerer eksempelet nevnt fra fylkesmannen at klager som kan resultere i omgjøring, kan få massive konsekvenser for utnyttelse av eiendom.

Når ordlyden er taus og øvrige rettskildefaktorer trekker i ulike retninger, er det likevel mest nærliggende å konkludere med at ordlyden følges og at klager på de nevnte vedtak ikke omfattes av meglers undersøkelsesplikt etter andre ledd.

En undersøkelsesplikt om dette må eventuelt da leses inn i hovedregelen i første ledd. Vurderingen blir om det er opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan påvirke handelen.

5.3.4 De lege ferenda: Informasjonsansvar for reglene om klage/omgjøring av vedtak

De eventuelle følger av klager/tilbaketrekking av tillatelser gjør at det muligens bør ligge innenfor eiendomsmeglernes informasjonsansvar å opplyse om forvaltningslovens klageregler¹⁸⁹ rundt enkeltvedtak. Klagefrist for enkeltvedtak er hjemlet i lovens § 29, mens forvaltningens adgang til å omgjøre vedtak som ikke er påklaget, er hjemlet i § 35.

Til tross for både klagemuligheten på enkeltvedtak og det offentlige omgjøringsadgang, og de økonomiske og tidsmessige konsekvenser dette kan få for kjøper, er et konkret krav til opplysninger om Forvaltningslovens regler ikke inntatt i lov eller forarbeider. Det er tvilsomt om meglerbransjen har god kunnskap om reglene, dette støttes av at det på eiendomsmeglerstudiet ved Handelshøyskolen BI kun er en liten del av pensum, og at det ikke er en del av undervisningen for meglerstudenter eksempelvis ved Universitetet i Nordland. Etter min mening bør megler ha kunnskap om klage- og omgjøringsreglene for å kunne

¹⁸⁹ Lov av 10. februar 1967 nr. 00

formidle risikoen ved å kjøpe eiendom som nylig har fått ferdigattest. Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er offentlige vedtak, og det bør ligge i lovens vekt på forbrukervern at kjøper informeres om konsekvensene av klagemulighetene.

6 Avsluttende bemerkninger

Som nevnt innledningsvis er boligkjøp for mange en særdeles viktig investering. EienDOMsmeglingsloven av 2007 har utvidet og presisert kravene til meglers informasjonsansvar. Dette er i tråd med den generelle vektlegging av forbrukerhensyn i samfunnet og for å sikre forutsigbarhet for kjøper. Dog er det som illustrert fremdeles forbedringspotensiale når det gjelder opplysningsplikten rundt offentlige planer og vedtak.

Angående prosjektmegling bør det muligens være en del av meglers praksis å vente 3 uker med å utbetale oppgjør til selger, slik at klagefristen etter forvaltningsloven er ute. Eventuelt kan det gis standardisert og lett forståelig informasjon til kjøper om forvaltningslovens regler og de mulige konsekvenser av klage- og omgjøringsadgang.

7 Litteratur, doms- og lovregister

Lov:

Lov av 29. juni 2007 nr. 73 (Emgll.)

Lov av 16. juni 1989 nr. 53 (gammel emgll.)

Lov av 25. juni 1999 nr. 46 (Finansavtalel.)

Lov av 7. desember 1956 nr. 1 (Finanstll.)

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 (Avhl.)

Lov av 13. august 1981 nr. 5 (DI)

Lov av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulml)

Lov av 14. juni 1985 nr. 77 (gammel plbl.)

Lov av 13. juni 1997 nr. 43 (Buofsl.)

Lov av 17. juni 2005 nr. 101 (Matrikkelloven)

Lov av 28. november 2003 nr. 98 (Konsl)

Lov av 27.juni 2008 nr 71 (Plbl)
Lov av 10.februar 1967 nr.00 (Fvl)
Lov av 3.september 2010 nr. 56 (Geodataloven)
Lov av 15.januar 1999 nr. 2 (Revisorloven)
Lov av 13.juni 1997 nr. 44 (Asl)

Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast ejendom, LBK nr 1717 af 16/12/2010 Gældende. Offentliggørelsesdato: 04-01-2011 (Danmark)
Fastighetsmäklarlagen Fastighetsmäklarlag (2011:666) (Sverige)

Advokatforskriften FOR-1996-12-20-1161
Forskrift for infrastruktur for geografisk informasjon FOR-08-08-797

Forarbeider:

NOU 1987: 14 Lov om eiendomsmegling
NOU 2006: 1 Lov om eiendomsmegling
Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Lov om eiendomsmegling
Ot.prp. nr. 59 (1988-89) Lov om eiendomsmegling

Rettspraksis:

Rt 1998 s. 7
Rt 1995 s. 1350
Rt 2012 s. 1904
Rt 2010 s. 850
Rt 1995 s. 904
Rt 2002 s. 145
Rt 2008 s. 362
Rt 2003 s. 612
Rt 1996 s. 407
Rt 2005 s. 507

RG 1999 s. 273
RG 2012 s. 548
RG 1995 s. 961
RG 2008 s. 1283
RG 1996 s. 97

LE-2011-27327
LF-2006-67880
LB-2010-55875
LB-2006-129842

11-060620TVI-OTIR/07
05-076068TVI-OTIR

Praksis fra reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester:

Klagesak 166/05
Klagesak 25/07
Klagesak 36/07
Klagesak 35/07
Klagesak 127/09
Klagesak 02/82
Klagesak 03/25
Klagesak 292/06
Klagesak 024/11

Litteratur:

Knoph, Ragnar – *Rettslige standarder*. 1939
Tyrén, Carl Wilhelm – *Plan- og bygningsloven – Kommentarutgave*. Oslo, 2010

Bråthen/Røse Solli (red.): *Lærebok i praksis eiendomsmegling*, Del I (Norges Eiendomsmeglerforbund). Oslo, 2011.

Rosén, Karl og Dag Henden Torsteinsen - *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 2.utg. Oslo, 2008.

Bråthen, Tore – *Eiendomsmeglingsloven Kommentarutgave*. Oslo, 2013

Andenæs, Mads Henry - *Rettskildelære*. 2.utg. Oslo, 2009.

Eckhoff, Torstein - *Rettskildelære*. Oslo 5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001.

Boe, Erik - *Innføring i juss*. 3. utgave. Oslo, 2010.

Fleischer, Carl – *Rettskilder og juridisk metode*. Oslo, 1998.

Bergsåker, Trygve – *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*. Oslo, 2010

Wefling, Christian – *Bustadoppføringslova – En praktisk juridisk håndbok*. 2012

Boe, Erik – *Rettskildelære under debatt*. Oslo, 2012

Hagstrøm, Viggo – *Obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo, 2011

Annet:

Fylkesmannen i Østfold, saksnummer 2008/2089

Stamsø, Mary-Ann - *Kjøp og salg av bolig – eiendomsmeglerens rolle*. Oslo, 2011

Brækhus, Sjur - *Meglerens rettslige stilling*. Oslo , 1946

Samtale med Thorunn Falkanger, Høyskolelektor Handelshøyskolen BI

Samtale med Margrethe Røse Solli

Nasjonalt register for eiendom, bygning og adresse. Kilde: Statens kartverk.

Lyngtveit-Petersson - *Megling av bolig med utleiedel*, Eiendomsmegleren 12-2011 s. 42-43

Torsteinsen - *Megling av bolig med utleiedel* – eiendomsmeglerens ansvar, TfEi nr. 2/2005 s. 123 flg.

NS 3940-2012

Bransjenorm for markedsføring av boliger (2008)

www.infoland.no

www.regjeringen.no

www.eiendomsmeglingsnemnda.no

www.finanstilsynet.no

www.nef.no

www.snl.no

www.rechtsdata.no, noter ved Tore Bråthen

www.statkart.no